



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5551/2015
EXP. ADM. L-405/2015
Página 1 de 9

INSTRUCTIVO

**CC. DAVID HUMBERTO GUTIERREZ
GONZALEZ Y EDUARDO SERNA FLORES**
CON DOMICILIO EN: CALLE ESPINOZA No.
1039, ZONA CENTRO, MONTERREY, N.L.
PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.-----
-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-405/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de Agosto del año 2015-dos mil quince, por los **CC. DAVID HUMBERTO GUTIERREZ GONZALEZ Y EDUARDO SERNA FLORES**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la calle **5 DE MAYO PONIENTE** número **646, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **02-040-004**, acreditándolo mediante Escritura Publica número **22,544-veintidos mil quinientos cuarenta y cuatro**, de fecha 14-catorce de Junio del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número **115-ciento quince**, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (regularización) y de USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de **1,055.88** metros cuadrados, con una construcción total de **771.56** metros cuadrados, mismos son por regularizar.

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 incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II y IV, 227 Fracción I y II, 227 Fracción II, III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción II, 16, 19, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 73, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 22, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5551/2015
EXP. ADM. L-405/2015
Página 2 de 9

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona indicada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **II.- CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 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. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, 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 en 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 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 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), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento I.** De acuerdo a las distancias

5551/2015



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5551/2015
EXP. ADM. L-405/2015
Página 3 de 9

mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, del 100% de los lotes localizados por la calle 5 de Mayo que corresponde a 41-cuarenta y un lotes, el 21.95 % (09-nueve lotes) tienen uso habitacional unifamiliar habitado y el 78.05 % (32-treinta y dos lotes) tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado; por lo cual, se da por satisfecha dicha predominancia. **II. Contaminación:** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA.-379/2015 de fecha 02-dos de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **III. Impacto Vial:** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DTV/599/2015, de fecha 02-dos de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **IV. Seguridad:** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió dentro del Reporte número I15-426, de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar en el inmueble que nos ocupa, que se destinara para el uso de Oficinas, ubicado en la Calle 5 de Mayo número 646, Zona Centro de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral 02-040-004.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el inmueble actualmente se encuentra desocupado, no tiene uso definido. Si corresponden los espacios. Se encuentra habilitada el área de jardín en patio posterior.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 771.56 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Por Regularizar	Total	Distribución
Planta Baja	462.27 m2	462.27 m2	Estacionamiento descubierto con capacidad para 07 cajones, acceso, caseta de vigilancia, escaleras, recepción, sala de espera, oficina, área de administración, baños, almacén, comedor, baños, sala de juntas, área de archivo, baño, escaleras, pasillos de acceso laterales al exterior, patio, áreas de jardín, terraza techada, almacén, escaleras.
1 Nivel	309.29 m2	309.29 m2	Escaleras, terraza descubierta, site, baños, oficina, oficina, sala de juntas, escaleras.
TOTAL	771.56 m2	771.56 m2	

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1055.88 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (844.79 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.44 (462.27 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo), cabe mencionar que el plan de Desarrollo Urbano antes mencionado establece como **LIBRE** y el proyecto presenta 0.73 (771.56 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (105.58 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.11 (120.30 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5551/2015
EXP. ADM. L-405/2015
Página 4 de 9

(211.18 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.56 (593.61 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de más 12, y el proyecto presenta 2 niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura de 3.00 metros en cada nivel, esto de acuerdo a lo establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

VIII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan antes mencionado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, donde para el uso de Oficinas Administrativas, requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 315.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de Siete cajones; los cuales resuelve dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio LTA.-379/2015 de fecha 02-dos de Septiembre del 2015-dos mil quince, señalando 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

X.- El interesado acompaña Revisión Estructural de fecha 09-nueve de Mayo del 2015-dos mil quince, realizado por el Arquitecto Jesús Bernal Ponce, con cedula profesional número 2346127, mediante el cual señala entre otras cosas, que no se advierten en el futuro fallos inminentes en los elementos estructurales tales como vigas, columnas, zapatas, muros, por otro lado se observa que la edificación posee los elementos estructurales, que le dan rigidez en ambos sentidos, cumpliendo con los requisitos exigidos por las normas de Diseño y Construcción, así como también que la construcción se encuentra edificada con materiales que cumplen con las normas vigentes, el cual manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 09--nueve de Mayo del 2015-dos mil quince; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XI.- 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 Validad, mediante oficio número DT/V/599/2015, de fecha 02-dos de Septiembre del 2015-dos mil quince, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentado por los solicitantes, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 06-seis de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la calle 5 de Mayo número 646, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 02-040-004, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad del predio, de acuerdo a escrituras.

XIII.- El interesado acompaña documento de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número 115-426, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar en el inmueble que nos ocupa, que se destinara para el uso de Oficinas, ubicado en la Calle 5 de Mayo número 646, Zona Centro de este Municipio, identificado con

SECRETARÍA DE
2012-
URBANO

SECRETARÍA DE URBANO

SECRETARÍA DE URBANO



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5551/2015
EXP. ADM. L-405/2015
Página 5 de 9

el número de expediente catastral 02-040-004, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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. luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIV.- Los interesados acompañan escrito con número de oficio DOCINL-095/15 de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble que nos ocupa, mediante el cual informa lo siguiente: *"Informe a usted que el INMUEBLE que se presenta NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE pero cuenta con elementos arquitectónicos de estilo sin embargo no tenemos inconveniente en la REGULARIZACION DE LA OBRA..."*.

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:

A C U E R D A

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 OFICINAS ADMINISTRATIVAS,** para el inmueble ubicado en la calle **5 DE MAYO PONIENTE** número **646, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **02-040-004**, el cual tiene un superficie total de 1,055.88 metros cuadrados, con una construcción total de 771.56 metros cuadrados, mismos 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 durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con 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 Oficinas Administrativas 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).
5. **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los 07-siete cajones de estacionamiento que requiere en el proyecto presentado para el giro solicitado.**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e



2012 - 2013
SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGÍA

6
6

9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, higiene.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Validad, emitido mediante oficio número DT/V/599/2015, de fecha 02-dos de Septiembre del 2015-dos mil quince, por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados 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, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la calle 5 de mayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
2. Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. 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 validad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Validad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
6. El acceso vehicular a los cajones 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. Es importante mencionar que la propuesta revisada comprende solo cajones de estacionamiento colindantes a la calle 5 de Mayo. En esta revisión no ha sido considerada la circulación al interior ni la revisión de radios de giro dentro del predio.
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 Validad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
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.

000007



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5551/2015
EXP. ADM. L-405/2015
Página 7 de 9

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA.-379/2015 de fecha 02-dos de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberá 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, 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 generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 8:00 a las 17:00 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 jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

7. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. 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

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.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

000007

17. Los residuos que se generen 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.
18. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
19. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

20. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-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 04-cuatro 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 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

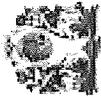
21. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
22. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. Deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción, señaladas en el documento de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-426, formulado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios Y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al inmueble que nos ocupa, que se destinará para el uso de Oficinas Administrativas, 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 a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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.

100000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

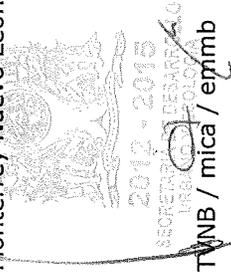
OFICIO No. SEDUE 5551/2015
EXP. ADM. L-405/2015
Página 9 de 9

QUINTO: 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.

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

SÉPTIMO: 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 aperebimiento 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, 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 MONGAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jose huato Espinosa Treviño del mes de Octubre del 2015 siendo las 13:50 horas del día 14 LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Jose huato Espinosa Treviño

FIRMA [Firma manuscrita]

NO. DE GAFETE _____

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

000008

000018

12