



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Oficio SEDUE 5604/2015
Expediente Administrativo No. L-000233/2015

I N S T R U C T I V O

**C.C Delfino Cantú García, Arlina María Cantú García
Y Lydia Hortensia Cantú y García.,**

Dirección: Cerro del Mirador No. 2738,
Colonia Mirador Residencial, Monterrey, N.L.

En el Expediente Administrativo número **L-000233/2015** se dictó el siguiente acuerdo: -----
En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treintaun días de Julio del año 2015-dos mil quince.-----

Visto el estado actual que guarda la solicitud presentada por los **C. C. Delfino Cantú García, Arlina María Cantú García y Lydia Hortensia Cantú y García,** en la cual solicitan **las Licencias de Uso de Edificación (Regularización) y Construcción (Regularización) para Vivienda Multifamiliar,** con respecto al predio ubicado en la calle Cerro del Mirador No. 2740 en el Fraccionamiento Mirador Residencial, en la jurisdicción de este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral **41-226-005,** y una vez analizadas las constancias que obran en el expediente formado con tal motivo, se advierte que no cuenta con los documentos, datos e información que requiere esta autoridad para su completo análisis y dictaminación, por lo que antes de proveer lo que en derecho proceda sobre la referida petición de acuerdo a lo establecido en el artículo 359 de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se tiene a bien prevenir al solicitante para que en un término de **20-veinte días hábiles improrrogables,** contados a partir de la fecha de notificación del presente acuerdo, allegue a esta autoridad lo siguiente:

- a) De acuerdo a la inspección ocular realizado por el personal adscrito a esta Secretaría, se detectó que en las áreas señaladas en el plano de proyecto presentado ante esta Secretaría como cuarto de trigueros y cajones 4 y 5 se utiliza como un Departamento; por lo que no coincide con el plano de proyecto presentado, por lo que se deberá respetar lo autorizado por la Dirección de Obras Públicas Municipales mediante aprobación 211-1 de fecha de 17 de Agosto de 1982 donde se autoriza una construcción para 4-cuatro Departamentos con 5-cinco cajones de estacionamiento, adecuando la construcción de tal manera que cumpla con los 5-cinco cajones de estacionamientos previamente autorizados.
- b) Deberá presentar 1-una copia de plano del proyecto en el formato Oficial debiendo contener las correcciones y observaciones señaladas en el plano de revisión, que se adjunta al presente, el cual deberá ser presentado con el plano corregido para su revisión, debiendo cumplir con lo señalado en el inciso anterior; posteriormente, deberá presentar 5-cinco copias de plano del proyecto en el formato Oficial, con las firmas correspondientes en original en cada plano cuidando que se plasmen en el lugar correcto y sin omitir alguna.

Los requerimientos anteriores se recibirán únicamente en el área de recepción de la SEDUE acompañados de un escrito en el cual mencione la documentación que dejará a revisión.

Apercibiéndose al solicitante que de no hacerlo así, se procederá a resolver su solicitud conforme a Derecho.- Así administrativamente actuando y con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 5 fracción XVI; artículo 6 fracción IV, artículo 10 fracción 13, y párrafo final de este mismo artículo, artículos 281, 282, 283, 284, 286, 287, 288, 290, 291, 293, 294, 295 y 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 120-I del día 09 de Septiembre del 2009; y los artículos 12 Fracción III y artículo 15 fracción I, de Planeación y Administración, Inciso D) Fracción II, de Desarrollo Urbano, Inciso G), Inciso R), Fracción V de Orden Legal, inciso C), y párrafo final de esta misma disposición del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 160 en fecha 30 de Noviembre de 2009. Así lo acuerda y firma.-----

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

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

LO QUE NOTIFICO A USTED MEDIAN TE EL PRESENTE INSTRUCTIVO QUE ENTREGUE A UNA PERSONA QUE DEJO LLAMARSE RAMIRO 000002 Y

SER GESTOR A LAS 9:40 HORAS, DEL DIA 14 DEL MES DE AGOSTO DEL 2015
DOS MIL QUINCE.

EL NOTIFICADO
NOMBRE _____
FIRMA _____

EL NOTIFICADOR
NOMBRE Arq. Claudia Sandoval
FIRMA [Firma]



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00475/SEDUE/2016

EXP. ADM. L-233/2015

Página 1 de 9

INSTRUCTIVO

C.C DELFINO CANTU GARCIA, ARLINA MARIA CANTU GARCIA Y LYDIA HORTENCIA CANTU Y GARCIA
CON DOMICILIO EN LA CALLE CERRO DEL MIRADOR No. 2738
COLONIA MIRADOR RESIDENCIAL, MONTERREY, N. L.
PRESENTES.-

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 14-catorce días del mes de Enero del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-233/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 3-tres de Junio del 2015-dos mil quince, por los **C.C. DELFINO CANTU GARCIA, ARLINA MARIA CANTU GARCIA Y LYDIA HORTENCIA CANTU Y GARCIA**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la calle **CERRO DEL MIRADOR No. 2740, FRACCIONAMIENTO MIRADOR RESIDENCIAL**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **41-226-005**, acreditándolo mediante Escritura Pública número 3,321-tres mil trescientos veintiuno, de fecha 14-catorce de Abril del año de 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Eleazar T. González Peña, Titular de la Notaría número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio, y Escritura Pública Número 14,271-catorce mil doscientos setenta y uno, de fecha 4-cuatro de Septiembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Notario Público Suplente adscrito a la Número 40-cuarenta, de la que es Titular el Licenciado Oscar Fernández Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (4-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie total de 306.36 metros cuadrados, con una construcción total de 452.05 metros cuadrados, de los cuales 406.92 metros cuadrados están previamente autorizados y 45.13 metros cuadrados son por regularizar.

ANTECEDENTES

En fecha 17-diecisiete de Agosto de 1982-mil novecientos ochenta y dos, la Dirección de Obras Públicas Municipales, autorizó el proyecto de 4-cuatro departamentos (406.92 metros cuadrados de construcción), mediante plano con número de registro 2110, para el predio identificado como lote número 5 de la manzana número 30, ubicado en la calle Cerro del Mirador, en la Colonia Mirador Residencial, anexando copia de plano.

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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx **000064**



CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones III y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 17, 18 fracción IX, 94, 95, 96 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.- 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-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 del 2014-dos mil catorce, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS, en una zona clasificada como HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR; ahora bien de acuerdo a la autorización de fecha 17-dieciséis de Agosto de 1982-mil novecientos ochenta y dos, emitida por la Dirección de Obras Públicas Municipales, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, para el inmueble que nos ocupa se aprobó el proyecto para la construcción de 4-cuatro departamentos (406.92 metros cuadrados de construcción), lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, el cual 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."*; por lo cual resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que el inmueble en cuestión ya cuenta con un derecho adquirido, en el que le fue autorizada la construcción de 4-cuatro Departamentos, mismos que se siguen respetando. En la inteligencia de que no deberá incrementar el número de viviendas aquí señaladas, toda vez que la densidad de la zona no lo permite.

III.- Que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar, por lo cual los lineamientos urbanísticos se establecen de acuerdo a lo señalado en el oficio número DT 340/2015 de fecha 6-seis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta



2015 - 2018

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00475/SEDUE/2016
EXP. ADM. L-233/2015
Página 3 de 9

Secretaría; los cuales se cumplen en el proyecto de edificación, de acuerdo a la superficie total de 306.36 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (245.09 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (224.88 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (612.72 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.48 (452.05 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.20 (61.27 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (81.48 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde), es importante mencionar, que de acuerdo a la autorización descrita, el predio que nos ocupa cuenta con construcción autorizada, en la que se puede observar la inexistencia de áreas verdes, por lo cual no le es exigible dicho lineamiento.

Por otra parte cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 4, ya que el proyecto presenta 2 niveles, considerando lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido 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 cuenta con una altura de 2.70 metros en la planta baja, y de 2.87 metros en el nivel 1, por lo cual cumple con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

IV.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple, ya que de acuerdo al plano autorizado para 4-cuatro Departamentos, en fecha 17-diecisiete de Agosto de 1982-mil novecientos ochenta y dos, por la Dirección de Obras Públicas Municipales, le fueron requeridos 5-cinco cajones, los cuales se siguen respetando en el proyecto presentado, toda vez que incluso no se incrementa el número de Departamentos.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 452.05 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme a la siguiente distribución de áreas: Planta Baja con una construcción de 224.88 metros cuadrados se encuentra 5-cinco cajones de estacionamiento (3-tres descubiertos y 2-dos techados), área social, 2-dos departamentos con sala, comedor, 2-dos recámaras, cocina, lavandería y baños. En el Primer Nivel con una construcción de 227.17 metros cuadrados se encuentran 2-dos departamentos con sala, comedor, cocina, lavandería, 2-dos recámaras y baños.

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 9-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que en el inmueble que nos ocupa, físicamente las áreas de estacionamiento y la construcción existente, coincide con lo indicado en planos proporcionados para inspección.

VII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio número LTA-268/2015, de fecha 28-veintiocho de Julio del 2015-dos mil quince, señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento (Vivienda Multifamiliar), sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- Que atento a lo señalado en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT/V/403/2015 de fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

S.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

000065

IX.- En fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, se emitió resolución alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Cerro del Mirador, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la calle Cerro de la Silla, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades se deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de vialidad S se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo).

X.- Que el interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, dado que de acuerdo a lo señalado en el artículo 3 fracción V de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como **4a**, por lo cual acompaña lo siguiente: Revisión Estructural de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2013-dos mil trece, realizada por el Ingeniero Antonio Rodarte Navarro, con cédula profesional 2925677, manifestándose como responsable de dicho reporte mediante escrito anexo al mismo.

XI.- El solicitante acompaña oficio número DPC/1036/14-M de fecha 27-veintisiete de Junio del 2014-dos mil catorce, emitido dentro del Expediente número PC/957/12/15, Tarjeta Folio Número 808/14-M, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, mediante el cual señala los lineamientos para la operación del edificio de Vivienda Multifamiliar (4 Departamentos), en relación al inmueble ubicado en la calle Cerro del Mirador No. 2740 Colonia Mirador Residencial, en este Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral 41-226-005; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, por lo 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, por lo tanto será a esa dependencia 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 Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (4-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble ubicado en la calle **CERRO DEL MIRADOR No. 2740, FRACCIONAMIENTO MIRADOR RESIDENCIAL**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **41-226-005**, el cual se conforma de una superficie total de 306.36 metros cuadrados, con una construcción total de 452.05 metros cuadrados, de los cuales 406.92 metros cuadrados están previamente autorizados y 45.13 metros cuadrados son por regularizar.



00000



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:

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR (4-cuatro unidades)**, en el predio en cuestión. En la inteligencia de que no deberá incrementar el número de viviendas aquí señaladas, toda vez la densidad de la zona no lo permite.
- d) Deberá mantener habilitados los 5-cinco cajones de estacionamiento que le fueron requeridos en la autorización presentada.
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) 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.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- k) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.

B. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio número DT/V/403/2015 de fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 Cerro del Mirador deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Cerro de la Silla deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

S.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

000066



c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades se deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo).

- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
- 4) 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.
- 5) El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 6) 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.
- 7) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador y que deberán coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- 8) 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.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número LTA-268/2015, de fecha 28-veintiocho de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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

88



emisiones de ruido.

4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994) siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 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. 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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
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. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario, o pluvial.
14. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
15. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

16. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
17. 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 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.
20. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

21. 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



Handwritten signature



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 03-tres árboles), por o cual deberá de arborizar en total la cantidad de 04-cuatro 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

22. 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.
 23. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- D. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con los lineamientos para la operación del edificio de Vivienda Multifamiliar (4 Departamentos), señalados por la Dirección Municipal de Protección Civil en el oficio número DPC/1036/14-M de fecha 27-veintisiete de Junio del 2014-dos mil catorce, emitido dentro del Expediente número PC/957/12/15, Tarjeta Folio Número 808/14-M, en relación al inmueble ubicado en la calle Cerro del Mirador No. 2740 Colonia Mirador Residencial, en este Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral 41-226-005; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, por lo 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de 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.



10000



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00476/SEDUE/2016
EXP. ADM. L-233/2015

Página 9 de 9

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.

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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

ING. GABRIEL EUGENIO TÓDOR ALANIS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO



M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

8. 2016

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ramiro Villa Villareal siendo las 11:07 horas del día 01 del mes de Noviembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limon Gallegos
FIRMA
NO. DE GAFETE _____

EL C. NOTIFICADO
NOMBRE ALDO RAMIRO ALVAREZ VILLAREAL
FIRMA
000068

