



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2546/2016
EXP. ADM. L-373/2015
Página 1 de 9

INSTRUCTIVO

C. FERNANDO DE JESÚS GARCÍA MANCILLAS

DOMICILIO EN: MISIÓN CENTRO No. 410,
FRACCIONAMIENTO LAS MISIONES, SANTIAGO,
NUEVO LEON.
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 25-veinticinco días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-373/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Agosto del año 2015-dos mil quince, por el **C. FERNANDO DE JESÚS GARCÍA MANCILLAS**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **2** número **210** entre Congreso y Presidencia Municipal, en la **COLONIA GRANJAS LA ESTANZUELA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **51-255-005**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 2950-dos mil novecientos cincuenta, de fecha 28-veintiocho de Julio del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentecilla Carvajal, Titular de la Notaría Pública Número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (regularización)** y de **USO DE EDIFICACIÓN (ampliación)** para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 1680.00 metros cuadrados, con una construcción total de 3,191.52 metros cuadrados, de los cuales 953.50 metros cuadrados de acuerdo al plano autorizado y 2,373.73 metros cuadrados son por regularizar.

ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó mediante expediente administrativo numero L-046/2012, Oficio N°1110/2012 y plano de fecha 07-siete de Mayo del año de 2012-dos mil doce, La Licencia de Uso de Suelo, uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Oficinas Administrativas, respecto del inmueble ubicado en la calle 2 No. 210 Colonia granjas la Estanzuela identificado con el número de expediente catastral (70) 51-255-005, con superficie de 1,680.00 metros cuadrados, y con una construcción total de 953.50 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción III a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 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, 9 fracción I punto 4 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, Artículo 15



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2546/2018
EXP. ADM. L-373/2015
Página 2 de 9

fracción II, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14, 15, 16, 17, 18 fracción II y IX, 20, 26 fracción III, 33, 94, 95, 96 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 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicado en el periódico oficial número 40 en fecha 30 de Marzo de 2011, y de acuerdo al Plan de Zonificación secundaria y usos de suelo, al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, en una Zona indicada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en la cual el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **CONDICIONADO**; de acuerdo al apartado de antecedente el predio que nos ocupa ya cuenta con el Uso de Suelo para la función pretendida.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente el inmueble que nos ocupa se encuentra sin uso; Se encuentra en etapa de acabados coincide con el proyecto presentado, no existe obstáculo que obstruya los cajones.

IV.- Que presentado consta de una construcción total de 3,191.52 metros cuadrados en cuatro niveles, conforme a la siguiente distribución de áreas: Planta Sótano, con una construcción de 1,031.95 metros cuadrados se encuentra el área de estacionamiento cubierto con capacidad para 18-dieciocho cajones, área de almacén, Planta baja, con una construcción de 1,104.38 metros cuadrados, se encuentra acceso, sala de espera, vestíbulo, área de oficinas, archivo, sala de juntas, comedor, cocineta, baños y estacionamiento 02-dos cajones, planta 1er Nivel, cuenta con una construcción de 339.21 metros cuadrados, se encuentra área de oficinas, sala de juntas, archivo y baños (doble altura) y Planta 2o Nivel, cuenta con una construcción de 715.98 metros cuadrados el cual cuenta con área de almacén y terraza descubierta.

V.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, vigente, siendo los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1260.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.66 (1104.38 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00 veces** (3360.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.40 veces (2345.41 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (420.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.34 (575.62 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (252.00 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.15 (252.20 metros cuadrados), Así mismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 38 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la altura máxima de las edificaciones, en la Delegación Huajuco, para los predios que se ubiquen en una zona de HMM-Habitacional Mixto Medio, es de 03-Niveles el proyecto cuenta con 3-tres niveles; con un altura de 12.00 metros en el área de Vestíbulo; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2546/2016
EXP. ADM. L-373/2016
Página 3 de 9

máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría; por lo anterior, la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 393/2015, de fecha 08-ocho de Octubre del 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible autorizar una altura máxima de 12.00 metros lineales, de nivel de piso terminado a nivel superior de losa.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Estanzuela, para el uso de Oficinas Administrativas, requiere de 1-un cajón por cada 60 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 721.25 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 12-doce cajones de UBS; generando con ello la exigencia total de 12-doce cajones de estacionamiento, los cuales soluciona con 20-veinte cajones según se advierte en el proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio LTA.-347/2015 de fecha 17-dieciséis de Agosto 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 (Oficinas administrativas) 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.

VIII.- El interesado acompaña Análisis del Diseño Estructural de fecha 19 de Mayo del 2015-dos mil quince, elaborado por el Arq. Carlos Alberto Ramírez Milán, con Cedula Profesional número 2574627, manifestando su responsabilidad en materia estructural mediante escrito, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

IX.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V/654/2015, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, el cual se realizó, conforme a la información y al plano presentados por el solicitante, 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.

X.- La solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle 2 número 210, en la Colonia Granjas la Estanzuela, identificado con el número de expediente catastral 51-255-005, 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, por lo que deberá respetar para la calle Segunda, su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XI.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número DPC-ENL-CE-087/2015, Reporte 105-183 de fecha 22-veintidos de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Oficinas Administrativas, respecto del inmueble ubicado en la calle 2 número 210, en la Colonia Granjas la Estanzuela, identificado con el número de expediente catastral 51-255-005; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2546/2016

EXP. ADM. L-373/2015

Página 4 de 9

construcción y operación, y 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 esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 (ampliación)** para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 1680.00 metros cuadrados, con una construcción total de 3,191.52 metros cuadrados, de los cuales 953.50 metros cuadrados de acuerdo al plano autorizado y 2,373.73 metros cuadrados 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:

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 cajones de estacionamiento que presenta el proyecto para el giro solicitado (20-veinte cajones como mínimo).**
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 2016-07-14
 14
 M
 S.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2546/2016

EXP. ADM. L-373/2016

Página 5 de 9

B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DT/V/654/2015, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, por la antes denominada 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:

a. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a. Para la calle Segunda, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

b. 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 Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.

c. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá aceptar hasta un 25% de cajones para vehículos compactos.

d. 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.

e. El acceso vehicular al estacionamiento del sótano deberá contar con un ancho mínimo de 6.00 metros, ya que se propone la entrada y salida vehicular por el mismo punto. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

f. 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.

g. Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

h. La rampa vehicular propuesta deberá cumplir el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey que establece lo siguiente:

i. Artículo 57.- *En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.*

Tanto el nivel del sótano como la rampa vehicular deberán contar con una altura mínima libre de 2.20 metros de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, el cual señala que la altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.85-dos metros y sesenta y cinco centímetros y en los demás pisos de 2.20-dos metros y veinte centímetros.

Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de estacionamiento principalmente en el área de la rampa.

i. Dado que el estacionamiento cuenta en su interior con pasillos de circulación y rampas vehiculares de doble sentido de circulación en cada uno de sus niveles, se deberá de contemplar la instalación de espejos convexos alternados de modo que todos los usuarios tengan la visibilidad necesaria en cualquier punto para poder realizar sus maniobras sobre las rampas de manera segura. Aunado a esto, se deberá contar con personal de planta que brinde apoyo a los usuarios para las maniobras

[Firma manuscrita]
8.4-
8.4-

000005



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

al interior del estacionamiento. Además, se deberá contar con una adecuada iluminación en todos sus niveles de estacionamiento.

- m. El propietario del Desarrollo deberá contar con personal de planta dentro de las horas hábiles de las oficinas que auxilie a los usuarios del estacionamiento a realizar sus maniobras vehiculares, ya que si bien el proyecto cumple con la reglamentación establecida, las maniobras en ambos extremos de la rampa pueden llegar a ocupar más de los tres metros designados a cada carril de circulación. El personal deberá auxiliar a los automovilistas a realizar estas maniobras y evitar cualquier tipo de conflicto vehicular, dando preferencia a los vehículos que pretendan ingresar sobre los que pretendan salir con el fin de evitar filas vehiculares al exterior.
- n. Debido a que el pasillo de circulación vehicular presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- o. No se deberá contar con sistemas para el control de accesos ya que el estacionamiento no cuenta con las características necesarias para ello, de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

- p. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
- q. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- r. 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. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- s. 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 LTA.-347/2015 de fecha 17-diecisiete 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. 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2546/2016
EXP. ADM. L-373/2015
Página 7 de 9

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 registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
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 instalar 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2546/2016

EXP. ADM. L-373/2015

Página 8 de 9

Reforestación

20. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco 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 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 11-once árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 16-dieciséis 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.

En cuanto a Estructural para dar cumplimiento al Artículo 126 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Monterrey, la autoridad concederá la autorización de la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación: (Regularización de construcción para tipo 4c, del punto número 10 de los requisitos)

- Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, firmado por el Asesor Estructural el Arq. Carlos Alberto Ramírez Milán, de fecha 19 de mayo del 2015, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico; contendrá las especificaciones y medidas de remediación necesarias, apoyado de ilustraciones gráficas y haciendo una descripción de lo observado en la misma.

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 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 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2546/2016
EXP. ADM. L-373/2015
Página 9 de 9

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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387, 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 los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. HECTOR FRANCISCO REYES-LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

S/CS/AEDUC/zvnr/eets

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse

Jesús Enrique Muñoz Morales
siendo las 12:30 horas del día 26 del mes de Octubre del 2016

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limón Gallegos
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Jesús Enrique Muñoz Morales
FIRMA [Firma]

000007