

No. de Oficio: SEDUE 6425/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000451-2015

INSTRUCTIVO

C. HECTOR EUGENIO BRUNELL GONZALEZ
CON DOMICILIO: AVENIDA CHAPULTEPEC N° 1837
COLONIA BUENOS AIRES, MONTERREY 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 08-ocho días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete,-----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-000451-2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, por el **C. HECTOR EUGENIO BRUNELL GONZALEZ**, en su carácter de propietario de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA CHAPULTEPEC S/N, FRACCIONAMIENTO BUENOS AIRES (ANTES EL REALITO)**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **(70) 15-294-040, 15-294-063, 15-294-064, 15-294-065 y 15-294-066**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION(REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA 03-TRES LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES Y 03-TRES BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales en su conjunto conforman una superficie total de 945.00 metros cuadrados (Lote 040 con 189.00 m2, Lote 063 con 189.00 m2, Lote 064 con 189.00 m2, Lote 065 con 189.00 m2 y Lote 066 con 189.00 m2) y un área por Regularizar de 580.96 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 4,453- cuatro mil cuatrocientos cincuenta y tres, de fecha 22-veintidos de Marzo de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en el Municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León y que contiene el contrato de donación de nuda propiedad con reserva expresa de usufructo vitalicio de bienes inmuebles que nos ocupa siendo los lotes identificados bajo los numeros de expedientes catastrales 15-294-040,15-294-066 y 15-294-067, a nombre del Licenciado Hector Eugenio Brunell Gonzalez.
2. Escritura Pública Número 4,452- cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos, de fecha 22-veintidos de Marzo de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en el Municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León y que contiene el contrato de donación de nuda propiedad con reserva expresa de usufructo vitalicio de bien inmueble que nos ocupa siendo el lote identificado bajo el numero de expediente catastral 15-294-065, a nombre del Licenciado Hector Eugenio Brunell Gonzalez.
3. Escritura Pública Número 5,429- cinco mil cuatrocientos veintinueve, de fecha 09-nueve de Enero de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en el Municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León y que contiene el contrato de donación de nuda propiedad con reserva expresa de usufructo vitalicio de bienes inmuebles que nos ocupa siendo los lotes

000008

identificados bajo los numeros de expedientes catastrales 15-294-064 y 15-294-063, a nombre del Licenciado Hector Eugenio Brunell Gonzalez.

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 I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción V, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.2 y III punto 3.20, 15 fracción I y II 16, 19 fracciones II a IV, 36, 39 segundo párrafo, 46, 47, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 5 fracción I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracción IX, 30, 42, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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 encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO GARZA SADA**, en una Zona Clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES**, (los puntos, 2.2.1 Accesorios y Regalo 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religioso, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; se considera como **PERMITIDOS Y 3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS son considerados como CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y 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: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje."... 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.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta 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, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Que atendiendo a que el uso de **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, conforme al Plan en cita, es considerado condicionado, por encontrarse en una zona indicada como **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por tanto, únicamente le serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, que señala el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 2071/2017 dentro del dictamen LTA-000216/2017, de fecha 01-primero de Junio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible

desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/363/2017, de fecha 20-veinte de Junio del 2017-dos mil diecisiete, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución.

Requerimiento IV.- Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. DPC/802/13-M, Tarjeta Folio No. 646/13-M, Expediente No. PC/278/12/15 de fecha 21 de Mayo del 2013, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Bodega de Productos Inocuos y Tiendas de Especialidades** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

V.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 18 de Septiembre d 2015, se pudo constar que son bodegas, se encuentran cerradas al momento de la visita de inspección, construcción existente.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 580.96 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 por Regularizar	m2 Totales	Desglose de Áreas
Planta Baja	580.96	580.96	(03) Locales Comerciales tipo tiendas de Especialidades y (03) Bodega de productos inocuos con estacionamiento para 08 cajones, área de carga y descarga, baños y jardín
TOTAL	580.96	580.96	

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 945.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (708.75) metros cuadrados como máximo, y el proyecto presenta 0.615 (580.96) metros cuadrados; un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) 3.5 v (3,307.50) metros cuadrados como máximo, y el proyecto presenta 0.615 v (580.96) metros cuadrados; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (141.75) metros cuadrados como mínimo, y el proyecto presenta 0.15 (142.00) metros cuadrados; Área Libre de 0.25 (236.25) metros cuadrados como mínimo, y el proyecto presenta 0.385 (364.04) metros cuadrados; Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-niveles, y el proyecto presenta 01-un nivel, 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, por lo que al presentar el proyecto unas alturas de 8.50 y 7.60 metros, resulta aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente:.... "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura 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

8. → 020000

Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 707/2017, de fecha 04-cuatro de Julio del 2017-dos mil diecisiete, en el cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto así como el giro solicitado, es factible las alturas previstas de 8.50 y 7.60 metros, en el área indicada para bodega.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida acorde al plan antes citado, en lo que respecta a los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, conforme a lo siguiente: para el uso de Local Comercial Tipo Tiendas de Especialidades, se requiere 1-un cajón por cada 25.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 87.15 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones y para el uso de Bodega de Productos Inocuos, se requiere de 01-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio y conforme al análisis del proyecto presentado este cuenta con 493.35 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones, por lo anterior genera la exigencia de un total de 06-seis cajones; resolviéndose 08-ocho cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

IX.- En materia de Protección Civil, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. DPC/802/13-M, Tarjeta Folio No. 646/13, Expediente No. PC/278/12/15 de fecha 21 de Mayo del 2013, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 2071/2017 dentro del dictamen LTA-000216/2017 de fecha 01 de junio del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 ~~fracción VIII~~ del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/363/2017, de fecha 20 de Junio del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo.

XII.- El solicitante acompaña documento de Alineamiento Vial de fecha 17 de Mayo del 2013-dos mil trece, emitida por la entonces denominada Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a esta Secretaría, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec S/N de la Buenos Aires, e identificados con los números de expedientes catastrales 15-294-040, 15-294-063, 15-294-064, 15-294-065 y 15-294-066, en el cual señala que en

los estudios de vialidad Si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio(en la forma en que se indica), por lo que deberá respetar lo siguiente: a) para la Avenida Chapultepec deberá respetar un ancho total de 28.00 metros, 14.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

XIII.- El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha 08 de Diciembre del 2016-dos mil dieciseis, elaborado por el Ing. Erik Lamoni Gonzalez Luna, con número de cédula profesional 3533255, respecto al inmueble que nos ocupa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA 03-TRES LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES Y 03-TRES BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS**, para los inmuebles ubicados en la **AVENIDA CHAPULTEPEC S/N, FRACCIONAMIENTO BUENOS AIRES(ANTES EL REALITO)**, de esta Ciudad e identificados con los números de expedientes catastrales **70) 15-294-040, 15-294-063, 15-294-064, 15-294-065, y 15-294-066**, los cuales en conjunto forman una superficie total de 945.00 metros cuadrados (Lote 040 con 189.00 m2, Lote 063 con 189.00 m2, Lote 064 con 189.00 m2, Lote 065 con 189.00 m2 y Lote 066 con 189.00 m2) y un área que se regulariza, de 580.96 metros cuadrados.

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 con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. 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.
2. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**.
4. Queda totalmente obligado a mantener en función los 06-seis cajones de estacionamiento, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que requiere el proyecto como mínimo, y el proyecto presenta 08-ocho cajones en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

8. 12

5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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.
8. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
12. 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.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
14. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
15. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
16. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
18. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.



19. Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

B. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/363/2017, de fecha 20-veinte de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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, artículo 228 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 64, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la Avenida Chapultepec deberá respetar un ancho total de 28.00 metros, 14.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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

2) El Predio cuenta con una zona de afectación vial prevista para la avenida Chapultepec. De conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El Propietario queda obligado a no construir y respetar el alineamiento señalado con independencia de que en lo futuro se realice la ampliación y habilitación de la Av. Chapultepec, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4) De acuerdo al 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, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

5) De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Chapultepec, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey. - En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

6) El proyecto no propone cajones para personas discapacitadas. El proyecto queda condicionado a disponer al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003, y deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de Monterrey.



- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
- 8) El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos al estacionamiento.
- 9) 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 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 10) Con relación al vehículo de carga y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, deberá hacer uso de vehículos de carga de hasta 5.00 metros de longitud.
- 11) El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, (Inciso XVIII) del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, queda prohibido Utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 12) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 13) 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.
- 14) 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 No. 2071/2017 dentro del dictamen LTA-000216/2017 de fecha 01-primer de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

- 1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do. Listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT), productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solvente, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestos (que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc).
- 2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 3. 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

Handwritten signature



4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodegas y tienda de especialidades).
6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación d establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. 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.

21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos 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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 06-seis árboles de las características arriba mencionada (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

24. 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.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. En materia de Seguridad, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. DPC/802/13-M, Tarjeta Folio No. 646/13-M, Expediente No. PC/278/12/15 de fecha 21 de Mayo del 2013, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal para en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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. En consecuencia, 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.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-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 apereibir 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 otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los CC. 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
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / DINT

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jesús Mario Gómez siendo las 11:25 horas del día 22 del mes de Septiembre del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Angela Nájera

NOMBRE Jesús Mario Gómez

FIRMA 

FIRMA 

NO. DE GAFETE 72144