



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



07 de Diciembre del 2016

No. de Oficio: SEDUE 3786/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-347-15

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE GRUPO METROLAB INTERNACIONAL S.A DE C.V.
CON DOMICILIO EN; PASEO DE LAS PUENTES No.5100
COL.DEL PASEORESIDENCIAL, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

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 07-siete días del mes de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis.--
-VISTO.- El expediente administrativo No. **L-347/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 31-Treinta y uno de Julio del año 2015-dos mil quince, por el C. Cesar Gonzales Ramos, en su carácter de Representante de la sociedad denominada **GRUPO METROLAB INTERNACIONAL S.A DE C.V** cuya personalidad, así como la existencia y subsistencia legal de su representada lo acredita mediante escritura pública número 19,413- diecinueve mil cuatrocientos trece de fecha 05-cinco días del mes de mayo del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del licenciado Cesar Lucio Coronado Hinojosa, Titular de la Notaria Publica Numero N°-70 setenta, con ejercicio en el primer distrito del estado, dicha sociedad la cual es propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral 38-093-002 ubicado en la **AV. LAZARO CARDENAS No° 3141 COL. VALLE DEL MARQUEZ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEON**, quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Publica Numero (22,665)-veintidós mil seiscientos sesenta y cinco de fecha 24- veinticuatro de Agosto del 2010- dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público y Titular de la Notaria Publica Numero 111-ciento once, con ejercicio en el primer Distrito del Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO SUELO, EDIFICACION Y CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 272.76 metros cuadrados con una construcción existente de 729.91 m2 de los cuales 290 cuentan con autorización previa, 439.91 m2 son por regularizar, 126.80 m2 son por demoler quedando una construcción total de 603.11 m2.



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

ANTECEDENTE

Presenta copia de plano (1 de 1), con Oficio número DUOP 4664, de fecha 17 de octubre del 1988, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras públicas, que autoriza una construcción de 290 m2, Dirección las torres N°3141 Col. Valle del Márquez

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 fracciones II, 191 fracciones V, 226 Fracciones I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281,282,283,284,285 286, 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 2 inciso b) 11,12 fracción II, 13,14 fracción II punto 2.6, Artículo 15 fracción III Y IV, 16, 19 fracciones II,III Y IV, 36,39,46,52,53,139,156, 157, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II Y IV, 5,8,9,10,11,12 fracciones I al VI, 13 fracciones I,II, Y IX, 14 fracciones I,II, Y VIII, 15 fracciones I,II Y III, 17 , 18 fracciones IV y IX, 20, 25, 26 fracción I, 30, 91, 94 de la ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 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.

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 URBANO LAZARO CARDENAS**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se consideran como **PERMITIDO Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS** se consideran como **CONDICIONADOS**; 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: "**ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ...I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos**



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel 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.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-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 el 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.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-326/2015 de fecha 11-Once de Agosto del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/504/2016 de fecha 09-nueve de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió oficio número DPC/1561/15, de fecha 20- de Julio del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente número PC/1691/12/15, Tarjeta folio No. 1002/15, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para Oficinas Administrativas y Bodega de Productos Inocuos, en el predio ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas, Col. Valle del Márquez, identificado con el expediente catastral 38-093-002.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 603.11 metros cuadrados, distribuidos en 03-tres niveles.

Conforme al siguiente desglose de áreas:

	AUTORIZADA	POR REGULARIZACION	DEMOLICION	TOTAL	Comentarios
PLANTA BAJA	170.00 m2	97.97 m2	63.40 m2	204.57 m2	Cuenta con: tres cajones techados, jardín, recepción, oficina, baño ½ y escaleras
1 NIVEL	120.00 M2	147.97 M2	63.40 M2	204.57 M2	Cuenta con: oficinas, bodegas, ½ baño y site
2 NIVEL	0.00 M2	193.97 M2	0.00 M2	193.97 M2	Cuenta con: archivo, bodega, escalera, baño ½ , terraza cubierta y terraza descubierta
Total	290.00 m2	439.91 m2	126.80 m2	603.11 m2	-----

VI.- 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 272.76 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (204.57 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (204.57 metros



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **5.00** (1,363.80 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.21 (603.11 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (40.91 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (40.91 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (68.19 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.25** (68.19 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 12-dose, y el proyecto presenta 03-tres niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 2.86 metros de altura, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano LAZARO CARDENAS; para el giro de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se requiere de 1-un cajón por cada 30 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 47.01 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 2-dos cajones y para **BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS** requiere 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 142.07 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón ; el cual se resuelve dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado. Resultando el requerimiento de 3-tres cajones; y el proyecto soluciona con 3- tres cajones de estacionamiento dentro del predio.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, se hizo constar que se trata de un inmueble que su Uso Actual Del Predio bodega siendo un inmueble de tres niveles, Existen diferencias las cuales se indican en el plano proporcionando; no se habilitan las áreas jardineadas, ni áreas libres solamente se habilita área libre del segundo nivel, No hay avances en trabajos de demolición, No se habilitan los cajones 1 y 2.

Y dando que las diferencias detectadas son susceptibles de solucionar; el interesado anexa **Carta de Compromiso de fecha 26-de septiembre del 2016 en la cual se compromete a habilitar el área verde expuestas en el expediente administrativo L-000375-2015, con dirección en AV. Lázaro Cárdenas No. 3141, Col. Valle del Márquez, firmada por Cesar González Ramos.**

El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 al 10, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 30-treinta de junio del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Carlos Alfredo Páez Gonzales, con número de cédula profesional 6098160, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



que nos ocupa. (requisito 7)

2. Escrito de fecha 30-treinta de junio del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Carlos Alfredo Páez Gonzales, con número de cédula profesional 6098160, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa. (requisito 8)
3. La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió oficio número DPC/1561/15-M, de fecha 20 de Julio del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente número PC/1691/12/15, Tarjeta folio No. 1002/15-M, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para Oficinas Administrativas, en el predio ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas No.3141 Col. Valle del Márquez, identificado con el expediente catastral 38-093-002.
4. El solicitante presenta escrito de fecha 04-cuatro de octubre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual reitera su compromiso de gestionar y obtener un seguro de responsabilidad civil para el proceso de demolición solicitado.

IX.-La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-326/2015 de fecha 11-once de agosto del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

X.- Que en base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DPTDU/V/504/2016 de fecha 09 de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto, presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- La dirección de protección civil del Municipio de Monterrey, emitió escrito de fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del No.DPC/1561/15-M, No.1002/15-M, No.PC/1691/12/15, para el giro de venta de Oficinas Administrativas, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en los inmueble ubicado Av. Lázaro



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Cárdenas No.3141 Col. Valle del Márquez, e identificado con el números de expediente catastral 38-093-002, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XII.- El interesado acompaña escrito de fecha 30- treinta de junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ingeniero Carlos Alfredo Páez González, con cédula profesional 6098160, manifiesta ser Director Responsable de Obra para la Regularización de Oficinas Administrativas y Bodega de productos inocuos, que se encuentra ubicada en la AV Lázaro Cárdenas Col. Valle del Márquez, del Municipio de Monterrey e identificado con los números de expediente catastral 38-093-002.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, EDIFICACION Y CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble ubicados en la avenida **LAZARO CARDENAS COL. VALLE DEL MARQUEZ, MONTERREY N.L.**, identificado con el número de expediente catastral **38-093-002**, el cual tiene una superficie total de 272.76 metros cuadrados con una construcción existente de 729.91 m² de los cuales 290 cuentan con autorización previa, 439.91 m² son por regularizar, 126.80 m² son por demoler quedando una construcción total de 603.11 m².

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 dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ". De lo anterior, se deduce, que, al**



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

B. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, en el inmueble que nos ocupa.
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 habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indican en el proyecto presentado (requiere 03-tres cajones).
6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. 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.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

C. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/504/2016 de fecha 09-nueve de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:

Condominio Acero, Piso C1
Zaragoza Sur, N°1000, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565



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 ésta Secretaría.

- a) Para la Avenida Lázaro Cárdenas se deberá respetar el 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.

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 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.
4. Tomando en cuenta la jerarquía de la Avenida Lázaro Cárdenas, los cajones propuestos colindantes a la mencionada vía deberán contar con una distancia de resguardo de 1 metro de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Artículo 52.- *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.*

5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no



deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
8. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 103, inciso XVIII) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
9. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
10. No deberán tener venta al público directamente en esta bodega ya que no cuentan con un área de estacionamiento que reúna las condiciones necesarias para esto. Los cajones de estacionamiento propuestos deberán ser únicamente para personal que laborará en la bodega, en las oficinas y los visitantes que acudan con fines relativos a estos Usos.
11. 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.
12. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
13. 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.

D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-326/2015 de fecha 11-Once de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Durante la etapa de Demolición Parcial. -

1. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de demolición 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la Demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
6. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
7. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -

Generales

8. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
9. 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

10. 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.

11. 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 08:00 a las 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
12. 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.
13. 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

14. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

15. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
16. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
17. 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.
18. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
19. 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

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

Manejo de Residuos Sólidos



23. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
24. 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.
25. 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.
26. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

27. En el espacio 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 1.20m de altura (de acuerdo a la ley de desarrollo urbano del estado de nuevo león Art.206 fracción VI) y deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres arboles de las características arriba mencionadas (el acuerdo al reglamento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de protección ambiental e imagen urbana de monterrey.

Imagen Urbana

28. 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.
29. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La dirección de protección civil del Municipio de Monterrey, emitió escrito de fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del No.DPC/1561/15-M, No.1002/15-M, No.PC/1691/12/15, para el giro de Oficinas Administrativas, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en los inmueble ubicado Av. Lázaro Cárdenas Col. Valle del Márquez, e identificado con el números de expediente catastral 38-093-002, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 Suelo y Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del 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 apereibimiento 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.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 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
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / jhcc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____

