



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5891/2015
 EXP. ADM. L-513/2015
 Página 1 de 10

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACION DENOMINADA **"ALBERGUE PARA ANCIANOS Y ASISTENCIA SOCIAL", A.C.**
 DOMICILIO: CALLE RAMON MENENDEZ No. 121, COLONIA COLINAS DE SAN JERONIMO, MONTERREY, N.L.
PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-513/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el **C. Juan Carlos Patiño Martínez** en su carácter de apoderado legal de la asociación denominada **"ALBERGUE PARA ANCIANOS Y ASISTENCIA SOCIAL", A.C.**, quien acredita su personalidad con Escritura Pública número 14,040-catorce mil cuarenta, de fecha 8-ocho de Noviembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Publica número 104-ciento cuatro, de la cual es Titular el Licenciado Sergio Gutiérrez Domínguez, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Pública número 17,048-dieciséis mil cuarenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de Abril del año de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Vicente Guillermo de Jesús Guerra Guzmán, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 4-cuatro, con ejercicio en este municipio, y con Acta número 1392-mil trescientos noventa y dos, de fecha 12-doce de Noviembre del año de 1963-mil novecientos sesenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Agustín Basave Fernández Del Valle, Notario Público número 22-veintidos, con ejercicio en este municipio; sociedad que es propietaria del inmueble ubicado en la calle **HIDALGO** número **1510 PTE.**, en la Colonia **OBISPADO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-260-010**, acreditándolo mediante Acta número 1,073-mil setenta y tres, de fecha 22-veintidos de Noviembre del año de 1962-mil novecientos sesenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Agustín Basave Fernández Del Valle, Notario Público número 22-veintidos, con ejercicio en este municipio; solicitud mediante la cual la citada sociedad pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (2), TIENDA DE CONVENIENCIA (1) y ESTACIONAMIENTO PUBLICO**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 1,314.00 metros cuadrados, con una construcción total por regularizar de 389.53 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

En fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo TM-000268-15, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Parcial de 856.47 metros cuadrados de construcción, respecto del inmueble ubicado en la calle Hidalgo número 1510, en la Colonia Obispado, identificado con el número de expediente catastral 11-260-010.

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 párrafo inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción V, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II y III; 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.14, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 166, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una Zona Clasificada como **CFMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Linea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 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, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA Y 3.14.4 ESTACIONAMIENTO PUBLICO**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5891/2015
EXP. ADM. L-513/2015
Página 3 de 10

137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con 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 usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. "...

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que a la propiedad que nos ocupa, no le da uso alguno, la edificación encontrada corresponde con lo referido en el plano de proyecto, se respetan metros cuadrados de construcción, niveles, accesos y áreas libres.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 389.53 metros cuadrados, distribuidos en un solo nivel, conforme al siguiente desglose de áreas: Tienda de conveniencia, local comercial 2, local comercial 3, estacionamiento con capacidad para 12 cajones y estacionamiento público con capacidad para 16 cajones, caseta de cobro y 1/2 baño.

V.- 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 zona en la que se encuentra el predio (CMI-Corredor de Mediano Impacto) y a la superficie total de 1,314.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (985.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.30 (389.53 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces** (4,599.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.30 (389.53 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (197.10 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (197.10 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (328.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.70 (924.47 metros cuadrados).

Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10, y el proyecto presenta 1 nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura de 4.00 metros, de acuerdo a lo establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, ya que para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere 01-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 109.85 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 5-cinco cajones; para el uso de Tienda de Conveniencia, requiere 01-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 75.30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 4-cuatro cajones; para el uso de Estacionamiento Público, no aplica el requerimiento de cajones; de lo anterior resulta la exigencia de un total de 9-nueve cajones, los cuales resuelve con 28 cajones dentro del predio (8 para el uso de Locales Comerciales y

de Servicios Agrupados, 4 para el uso de Tienda de Conveniencia y 16 para el uso de Estacionamiento Publico), según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VII.- El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-207/14 de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L., en relación al inmueble que nos ocupa, mediante el cual señala lo siguiente: "Informo a usted que el inmueble que se presenta forma parte de los catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importante para su conservación. Se encuentra protegido por el Instituto y por el INBA. Y nuestra opinión técnica es que se respeten los muros y espacio original de la primer crujía hacia ambas calles, deberán presentar el levantamiento del estado actual del edificio para la nueva propuesta de intervención. Los trabajos solicitados son: DEMOLICIONES PARCIALES DE AGREGADOS Y OBRA NUEVA PARA ESTACIONAMIENTO".

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio LTA.-505/2015 de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2015-dos mil quince, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- El interesado acompaña Revisión Estructural de fecha 1-uno de Octubre del 2015-dos mil quince, elaborado por el Ingeniero David Alejandro Ortiz Esparza, con Cedula Profesional No. 6544939, mediante el cual señala entre otras cosas, que en general la estructura analizada no presenta riesgo de colapso, ya que no presenta ningún problema estructural de consideración, solo se recomienda darle mantenimiento adecuado; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

X.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V/767/2015, de fecha 26-veintiseis de Octubre del 2015-dos mil quince, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano de proyecto 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.

XI.- El interesado acompaña documento con oficio número DPC/2190/15-M de fecha 2-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1704/12/15, Tarjeta folio No. 1418/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda de Conveniencia y Estacionamiento, respecto del inmueble ubicado en la calle Hidalgo número 1510, en la Colonia Obispado, identificado con el número de expediente catastral 11-260-010; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5891/2015
EXP. ADM. L-513/2015
Página 5 de 10

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría 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** (regularización) para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (2), TIENDA DE CONVENIENCIA (1) y ESTACIONAMIENTO PUBLICO**, para el inmueble ubicado en la calle **HIDALGO** número **1510 PTE.**, en la Colonia **OBISPADO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-260-010**, el cual tiene un superficie total de 1,314.00 metros cuadrados, con una construcción total por regularizar de 389.53 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 durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (2), TIENDA DE CONVENIENCIA (1) y ESTACIONAMIENTO PUBLICO**, 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 se indican en el proyecto presentado para los giros solicitados.
6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.
7. Deberá respetar los muros y espacio original de la primer crujía hacia ambas calles, y presentar ante la Delegación del Centro INAH N.L., el levantamiento del estado actual del edificio para la nueva propuesta de intervención, esto de acuerdo al oficio numero DOCINL-207/14 de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la citada Delegación, ya que el inmueble que nos ocupa forma parte de los catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes para su conservación, y se encuentra protegido por el INAH y por el INBA.
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. 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.
11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

V
8
x

por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DT/V/767/2015, de fecha 26-veintiseis de Octubre del 2015-dos mil quince, por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El predio no cuenta con trámite de alineamiento vial. 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la calle Miguel Hidalgo deberá respetar un ancho total de 18.00 metros, 9.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.
 - b) Para la calle 20 de Noviembre deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: 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 Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

- 3) Con respecto a los cajones propuestos, 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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

- 4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

- 5) Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres 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.

- 6) Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

Al respecto, se deberá establecer un solo sentido de circulación para los pasillos de circulación de acuerdo a los planos de proyecto presentados, por lo que el Desarrollador queda obligado a señalar de manera clara mediante señalamientos verticales y flechas direccionales sobre la superficie de rodamiento dicho sentido de circulación.

- 7) El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5891/2015
EXP. ADM. L-513/2015
Página 7 de 10

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.



8) Con respecto a los vehículos de carga de proveedores, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen sin obstaculizar predios ajenos y la vía pública.

9) 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.

10) 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.

11) 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.-505/2015 de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos, 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 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), siendo los límites de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para la tienda de conveniencia) y de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y estacionamiento público).
5. 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.

6. 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

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. 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

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. 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.
19. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
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 04-cuatro 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 14-catorce árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 18-dieciocho 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5891/2015
EXP. ADM. L-513/2015
Página 9 de 10

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. Deberá cumplir con los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda de Conveniencia y Estacionamiento, indicados en el dictamen con número de oficio DPC/2190/15-M de fecha 2-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1704/12/15, Tarjeta folio No. 1418/15-M, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la calle Hidalgo número 1510, en la Colonia Obispado, identificado con el número de expediente catastral 11-260-010, condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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.



2012-2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

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

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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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



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

ALB/MBV/kmfl

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Patiño Martínez siendo, las 12:30 horas del día 02 del mes de Diciembre del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angela Herrera
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE

EL C. NOTIFICADO
NOMBRE JUAN CARLOS PATIÑO MARTINEZ
FIRMA [Signature]