



07 de junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5344/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000523/2015

ACUERDO

--- En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete.
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000523/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el **C. CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER Y APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE INMUEBLES NUEVO LEON S.A. DE C.V.**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA SAN JERONIMO No. 200, COLONIA SAN JERONIMO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **22-089-004**, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 5,334.01 metros cuadrados, mismo que cuenta con 386.00 metros cuadrados autorizados y con una construcción de 1,161.64 metros cuadrados por regularizar, para tener un total de 1,547.64 metros cuadrados de construcción. Presentando la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 3,143-tres mil cientos cuarenta y tres, de fecha 06-seis de junio del 1963-mil novecientos sesenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre Jr., Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 17-diecisiete, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; se crea la Sociedad Anónima como INMUEBLES NUEVO LEON S.A.

Escritura Pública Número 8,314-ocho mil trescientos catorce, de fecha 30-treinta de abril del 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; se transformó la Sociedad Anónima a Sociedad Anónima de Capital Variable, quedando como INMUEBLES NUEVO LEON S.A. DE C.V.

Escritura Pública Número 16,878-dieciseis mil ochocientos setenta y ocho, de fecha 28-veintiocho de Junio del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; mediante la cual celebran el Convenio de Copropiedad entre la sociedad denominada "INMUEBLES NUEVO LEON", S.A. de C.V. y Carlos Martin Montemayor Dirbauer.

Acta Fuera de Protocolo Numero 89,622/11-ochenta y nueve mil seiscientos veintidós diagonal once, de fecha 06-seis de septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaria Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en la Estado, en donde la sociedad INMUEBLES NUEVO LEON, S.A. DE C.V. en carácter de propietarios del predio.

Handwritten initials and numbers: 8, 14, J.



Acta Fuera de Protocolo Numero 46,696-cuarenta y seis mil seiscientos noventa y seis, de fecha 09-nueve de febrero del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en la Estado, en donde se formaliza la rectificación de medidas quedando como superficie 5,334.01 metros cuadrados.

Escritura Pública Número 16,324-dieciseis mil trescientos veinte cuatro, de fecha 15-quince de octubre del 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Suplente, de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; donde la sociedad INMUEBLES NUEVO LEON, S.A DE C.V. otorga poder general a favor de Carlos Martin Montemayor Dirnbauer.

Escritura Pública Número 10,832-diez mil ochocientos treinta y dos, de fecha 06-seis de junio del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; donde el señor Carlos Martin Montemayor Dirnbauer otorga poder especial para actos de administración para Lucia Catalina Guerra Guerra. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

Presenta copia simple de Plano, dentro del expediente Administrativo No. 113/80, emitido por la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación, de fecha 01 de febrero del 1980, donde se Aprueba las partes del presente plano correspondiente a los Aspectos Urbanos regulados por la Ley de Urbanismo y Planificación, dentro del lote ubicado en Av. San Jerónimo No. 200, Colonia San Jerónimo, bajo el expediente catastral No.22-089-079.

Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio número 2007/2008/SEDUE, de fecha 12 de Septiembre del 2008, dentro del expediente Administrativo No. S-000118/2008, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autorizó la Fusión en 01-una porción de los siguientes predios, 22-089-007, 22-089-006, 22-089-005, 22-089-079, 22-089-241 y 22-089-266, se fusionan al colindante Lote marcado con el número 04, identificado con el expediente catastral No. 22-089-004, Ubicado en Av. San Jerónimo No. 200, Colonia San Jerónimo, Monterrey, N.L., con una superficie total de 4,566.45 metros cuadrados.

Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio número 611/2011/SEDUE, de fecha 04 de Marzo del 2011, dentro del expediente Administrativo No. S-000023/2011, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autorizó la Fusión en 01-una porción de los siguientes predios, 22-089-004, 22-089-005, 22-089-006, 22-089-007, 22-089-079, 22-089-241, 22-089-262, 22-089-263, 22-089-264, 22-089-265 y 22-089-266, se fusionan al colindante Lote marcado con el número 290,

identificado con el expediente catastral No. 22-089-290, Ubicado en Av. San Jerónimo No. 200, Colonia San Jerónimo, Monterrey, N.L., con una superficie total de 5,146.349 metros cuadrados.

Posteriormente se realizó una Rectificación de Medidas de dicho predio de acuerdo a lo establecido en Acta Numero. 46,696 y Plano de Rectificación, debidamente registrados ante el Registro Público de la Propiedad, bajo número 802, Volumen 107, Libro 17, Sección: Auxiliares con fecha 10 de febrero de 2012; mediante los cuales se hace constar que de acuerdo a un levantamiento topográfico del inmueble antes descrito elaborado por el Ing. Daniel Sánchez Pérez con cedula Profesional número 3861863, la superficie correcta del predio es de 5,334.01 m2.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 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 f), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.9, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción IX, 20, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** en una Zona Clasificada como **(SCU) SUBCENTRO URBANO**; donde el uso solicitado para **3.9.4 Oficinas Administrativas** se considera como **PERMITIDO**; 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 que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetaran a las siguientes categorías: I Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o están 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.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,547.64 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

| | Autorizada | Por Regularizar | TOTAL | Distribución |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planta Baja | 198.00 m ² | 898.74 m ² | 1096.74m ² | ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS CON CAPACIDAD PARA 12 CAJONES DE LOS CUALES 04 CAJONES SON TECHADOS CON LONA, CASETA DE ACCESO, ARCHIVO MUERTO, RECEPCION, 04-SALAS DE JUNTAS, 01 SALA DE ESPERA, OFICINA, PASILLO DE CIRCULACION, ÁREA DE SANITARIOS, SITE, CUARTO ELECTRICO, ESCALERAS, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA EMPLEADOS CON CAPACIDAD PARA 29 CAJONES, DE LOS CUALES 16 DE ESOS CAJONES ESTAN TECHADOS CON LONA., ÁREA DE COMEDOR DE EMPLEADOS, ÁREA DE JARDIN, ÁREA DE TERRENO SIN IMPACTAR DE 1536.00 M2 EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO. |
| 1er Nivel | 188.00 m ² | 37.45 m ² | 225.45m ² | ESCALERAS, BAÑOS, ÁREA DE ARCHIVERO MOVIL, ÁREA DE OFICINAS, ÁREA DE COPIADO, SALA DE JUNTAS DE DIRECCIÓN, DIRECCIÓN CON ARCHIVO Y BAÑO, ESCALERA DE EMERGENCIA |
| 2º Nivel | - | 225.45 m ² | 225.45 m ² | ESCALERAS, BAÑOS, ÁREA DE OFICINAS, ARCHIVO, COCINETA, COMEDOR, ESCALERA DE EMERGENCIA. |
| Total | 386.00 m ² | 1,161.64 m ² | 1,547.64 m ² | ----- |

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 5,334.01 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (4,000.51 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.21 (1,096.74 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 (53,340.10 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.29 (1,547.64 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (800.10 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.19 (1,031.00 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (1,333.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.79 (4,237.27 metros

8.14

cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 03-tres niveles, con una altura máxima por nivel como norma 4.00 metros y el proyecto presenta 4.00 metros en su nivel más alto, por lo cual es 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, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: 41 cajones | OPINIÓN CUMPLE |
|------------------------------|---------------------|-----|----------|-----------|---------------------------------|-------------------|
| | CANTIDAD | UBS | M2 | REQUIERE | | |
| Almacén de Productos Inocuos | 200.00 | M2 | 486.83 | 2 cajones | | |
| Oficinas | 30.00 | M2 | 221.58 | 7 cajones | | |
| REQUIERE UN TOTAL | 9- CAJONES | | | | | |

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 14 de Octubre del 2015 se observó al momento de la visita que existe un inmueble de 2-dos plantas con actividad de oficinas administrativas, la construcción existente si corresponde al plano de inspección y los cajones de estacionamiento si corresponden al plano.

VII.- El interesado acompaña documento de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número **115-569**, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de **Oficinas Administrativas**, en relación al predio ubicado en la Avenida San Jerónimo No. 200, Colonia San Jerónimo, Monterrey, N.L. e identificado con el número de expediente catastral 22-089-004, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito0 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.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0598/2016 dentro del Dictamen LTA-000048/2016 de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emite 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.

IX.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme al oficio número **DT/V/829/2015** de fecha 07-siete de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, 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 la presente Resolución.

X.- En fecha 11-once de Febrero del 2011-dos mil once, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto los predios ubicados en la Avenida San Jerónimo No. 200, Colonia San Jerónimo, e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)22-089-004; en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Avenida San Jerónimo y el Blvd. Antonio L. Rodríguez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la curva de integración de la Av. San Jerónimo hacia el Blvd. Antonio L. Rodríguez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Que de acuerdo a lo 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 CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en la Avenida San Jerónimo No. 200, Colonia San Jerónimo, e identificado con el número de Expediente Catastral (70)22-089-004, el cual tiene una superficie de 5,334.01 metros cuadrados, con 386.00 metros cuadrados autorizados y con una construcción de 1,161.64 metros cuadrados por regularizar, para tener un total de 1,547.64 metros cuadrados de construcción.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A.** Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3, 2 de 3, 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B.** En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

8. 14 d

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 para **Oficinas Administrativas** en el predio 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
 6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **9-nueve cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto, pero presenta **41-cuarenta y un cajones**.
 7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **800.10 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
 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 contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 11. 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.
 12. **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.**
 13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- C. En cuanto a Patronato de Bomberos Dictamen con oficio número, Reporte I15-569 de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Oficinas Administrativas, condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha

autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/829/2015 de fecha 07 de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 1) El predio no presenta el 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, al Artículo 64 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaria.
 - a) Para la Avenida San Jerónimo, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras
 - b) Para el Blvd. Antonio L. Rodríguez, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras
 - c) Para la curva de integración de la Av. San Jerónimo hacia el Blvd. Antonio L. Rodríguez, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escriturasNota: 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 Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de 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.
- 4) El proyecto deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey vigente.
- 5) El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento y a la zona de carga y descarga, deben 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 arboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o arboles colindantes al acceso.
- 6) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.



S. M. J.

- 7) 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.
- 8) 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 de la zona.
- 9) 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.

E. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No.0598/2016, dentro del expediente LTA- 000048/2016 de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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 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 las 09:00 a 18:00 horas.
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. 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.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 11-once árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 32-treinta y dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y

S. M. J.

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

23. 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.
24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan

los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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 los 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 / sev