



No. de Oficio: SEDUE 7096/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000369-16

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA MEXICO TOWE PARTNERS, S.A.P.I DE C.V.
DOMICILIO EN: PASEO DE LA REFORMA #40 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 14-catorce días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000369-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Gonzalo Cruz Cornejo, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **MEXICO TOWER PARTNERS, S.A.P.I DE C.V.** quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica Numero 177,462-ciento setenta y siete mil cuatrocientos sesenta y dos de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2015-dos mil quince pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez Titular de la Notaría Publica Numero 151 ciento cincuenta y uno del distrito federal; persona moral que es arrendataria del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No.3201 Fraccionamiento Bosques de las Cumbres para lo cual acompaña Contrato de Arrendamiento de fecha 27-veintisiete del mes de Enero del 2011-dos mil once, el cual es celebrado con MAPLE URBANIZADORA S.A DE C.V., quien es propietaria del inmueble antes citado, acreditándolo mediante Escritura Número 659-seisientos cincuenta y nueve de fecha 11-once de Abril de 1992-mil novecientos noventa y dos pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza., Notario Público Suplente Adscrito a la Notaría Pública Número 103-ciento tres con ejercicio en este Municipio, inmueble que se ubica en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES No. 3201, FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LAS CUMBRES** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **19-001-350**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA ANTENA DE TELECOMUNICACIONES EN TIENDA DE AUTOSERVICIO Y RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADOS** en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 102,930.68 m2 con un área autorizada de 22,190.31 m2 y un área para antena de 36.00 m2 misma que es por Regularizar. Presentando la siguiente documentación.

Escritura 14,893-catorce mil ochocientos noventa y tres, de fecha 10-diez días del mes de octubre de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Silvestre G. Guzmán Morales, Notario Suplente de la Notaria Publica Número 60-sesenta con ejercicio en este Municipio; de la que es Titular el señor Licenciado Jesús Montaño García en este Municipio; se hizo constar el cambio la denominación de la compañía "Multi Inmobiliaria Greco" Sociedad Anónima de Capital Variable por la de Maple Urbanizadora Sociedad Anónima de Capital Variable.

Mediante el documento Numero 177,462-ciento setenta y siete mil cuatrocientos sesenta y dos, de fecha 22-veintidos días del mes de abril del 2015 dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaria Publica Número 151-ciento cincuenta y uno del Distrito Federal; se hizo constar que la Licenciada Adriana Paulina López Quiñones, en su carácter de Delegado Especial de la sociedad denominada México Tower Partners, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable acredita la personalidad que ostenta.

Escritura 4,172-cuatro mil ciento setenta y dos, de fecha 20-veinte días del mes de Mayo de 2014 dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaria Publica numero 151 ciento cincuenta y uno del Distrito Federal; Licenciado Gerardo Antonio Ayala San Vicente, en representación de la sociedad denominada MMIF Controladora de Infraestructura 7, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable que solicita protocolice las Resoluciones Unánimes Adoptadas fuera de Asamblea por todos los Accionistas de la Sociedad referencia.

Handwritten signature and initials in blue ink.



Escritura 176,769-ciento setenta y seis mil seiscientos setenta y nueve, de fecha 21-veintiuno días del mes de agosto de 2014 dos mil catorce, Alfonso Gonzales Alonso, Notario 31, treinta y uno hago constar el Poder General Limitado que otorga "Nueva Wal-Mart de México" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada por el contador público Joel Ortega Jonguitud y el Licenciado Antonio Pérez de la Riva Alonso. Encontrándose los siguientes.

ANTECEDENTE

UNICO. - Presenta copia de plano (1 de 4), con Oficio de fecha 26 De octubre del 2012, dentro del expediente Administrativo No. L-470-2011, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza La Licencia Municipal de Edificación y Construcción para Obra Nueva de Tienda de Autoservicio (2) y Restaurante, para el predio ubicado en Ave. Paseo de los Leones N° 3201 de la Colonia Las Cumbres e identificado con el expediente catastral 19-001-350, con una superficie de terreno de 102,930.65 m2 y 22,190.31 m2 de Construcción.

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

CONSIDERADO

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, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283 fracción I al IV, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VI, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso f), 10, 11, 12 fracción VI, 13, 14 fracción VI punto 3, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracción III, 13 fracciones I a la IX, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 26 fracción I, 30, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio del Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y artículos 16 fracción x, 93, 94 fracción I, V, IX, XXXVIII Y 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

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, de 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 PONIENTE, DISTRITO CUMBRES PONIENTE**, en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **6.3.1 ANTENA DE TELECOMUNICACIONES** 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, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: 1.- **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 en fecha 09-nueve de agosto del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita se pudo constar que en el predio que nos ocupa no se realiza trabajo alguno de construcción, demolición o remodelación y se da uso de tienda de autoservicio y antena de telefonía, así como restaurante. El área que se pretende por construir ya existe (antena) esta edificación, así como la del resto en el predio si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los m2 de construcción, niveles accesos, áreas libres y de estacionamiento. Si se habilitan las áreas de estacionamiento que se refieren en el plano del proyecto presentado.



IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 22,226.31 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

Área	M2 Área Autorizada	M2 por Regularizar	M2 totales	Distribución de áreas
Planta Baja	11,369.93	36.00	11,405.93	Cuenta con 410 cajones de estacionamiento al descubierto, Restaurante y una tienda de autoservicio SAM'S CLUB
Planta 1º Nivel	10,820.38		10,820.38	Cuenta con 319 cajones de estacionamiento al descubierto y una tienda de autoservicio WAL-MART
Total	22,190.31	36.00	22,226.31	----- -----

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, de acuerdo a la superficie total de 102,930.68 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (34,084.49 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.24 (11,820.38 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** (485,921.30 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.46 (22,226.31 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (7,303.82 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (7,310.33 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.30** (14,607.64 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.76 (36,871.75 metros cuadrados); y con el Número de Niveles máximos permitidos: +12-doce Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 38.04 metros en su nivel más alto, por lo cual se respeta lo señalado en el último párrafo del artículo 36 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-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente: conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, se requiere para el giro de Antena de Telecomunicaciones, 100 cajones por m2, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 33 m2, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón mismo que resuelve con 729 cajones dentro del predio, según advierte el plano del proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° 2170/2017 dentro del expediente LTA-000350/2016 de fecha **08-ocho de junio del 2017-dos mil diecisiete**, 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.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DPT/E/280/AGOSTO/2016 de fecha 06-seis de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ing. Crizologo Merino Torreblanca, con número de cédula profesional 2317832, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arq. David Alejandro Domínguez Santillán, con número de cédula profesional 8762381) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.



Mediante oficio número DPTDU/V/008/2017 de fecha 04-cuatro de enero del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, 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.

IX.- Acompaña escrito mediante el cual el Arquitecto David Alejandro Domínguez Santillana, con cédula profesional 08762381, se manifiesta como Director Responsable de la Obra Nueva a realizarse en la avenida Paseo de los Leones No.3201, Colonia Bosques de las Cumbres Monterrey Nuevo León.

X.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 17-diesisiete de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en las avenidas paseo de los triunfadores y la avenida paseo de los leones, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 19-001-350, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar para las Avenidas paseo de los triunfadores y paseo de los leones deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XI.- La Dirección Municipal de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio **No. DPC/1665/16, Tarjeta Folio No. 931/16, Expediente No. PC/244/15/18** de fecha 27 de julio del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Antena de telecomunicaciones** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Se anexa concesión para instalar, operar y explotar una red pública de telecomunicaciones que otorga el Gobierno Federal por conducto de la Secretaria, a favor de NII Digital, S. de R.L. de C.V.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite el 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION para ANTENA DE TELECOMUNICACIONES EN TIENDA DE AUTOSERVICIO Y RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADOS** en el predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-350**, ubicado en las **CALLE PASEO DE LOS LEONES, #3201, FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LAS CUMBRES** en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 102,930.68 m2 con un área autorizada de 22,190.31 m2 y un área para antena de 36.00 m2 misma que es por Regularizar.

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
- E. 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:
- a) 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.
 - b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Regularización) para **ANTENA DE TELECOMUNICACIONES**.
 - c) 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).
 - d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento 01-un cajón de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros.
 - e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 - f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
 - g) 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.
 - h) Deberá conservar 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.
 - i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 - k) 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.
 - l) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 - m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
 - o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.
- F. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/280/AGOSTO/2016 de fecha 06-seis 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 a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:
- 1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), las fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
 - 2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 87, 91, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

G. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/008/2017 de fecha 04-cuatro de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al plano de proyecto.

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 esta Secretaría.
 - a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho de 50.00 metros, 25.00 metros a partir del eje de la avenida y hacia ambos lados.
 - b) Para la Av. Paseo de los triunfadores, deberá respetar un ancho de 24.00 metros, 12.00 metros a partir del eje de la avenida y hacia ambos lados.
 - c) Deberá respetar la prolongación de la Av. seguridad social que pasa sobre el predio con un ancho total de 28 metros.
 - d) En la intersección de estas vialidades deberá respetar un radio de giro mínimo de 5.00 metros.
 - e) Deberá respetar la vialidad existente al noreste del predio con un ancho total de 13.00 metros.
 - f) En las esquinas de esta última vialidad se deberán respetar ochavos con radio de giro mínimo de 10.00 metros.

Notas:

- Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
 - Tomando en cuenta el escrito de fecha 15 de marzo del 2011 firmado por el Lic. José Guadalupe Rocha Espinosa, Gerente de Promoción Técnica Maple Urbanizadora, en donde se pide se reconsidere la continuación de la Av. Seguridad Social en su tramo de la Av. Paseo de los Leones a la Av. Paseo de los Triunfadores y el oficio SEDUE 789/2011 firmado por la Ingeniera Norma Idalia Contreras Montes de Oca, Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al Desarrollador que su solicitud es factible), se hicieron las siguientes consideraciones dentro de la Licencia L-470/2011:
 - Se deberá adecuar la vialidad llamada calle sin nombre ubicada al nor-poniente del predio, colindante a la gasolina en lo que respecta a suavizar el giro y establecer una banqueta de 3.00 metros
 - Deberá respetar la cañada que se localiza en la continuación de la Calle Seguridad Social hacia el Sur sobre el predio a desarrollar. Al respecto, deberá cumplir con el Artículo 174 de la Ley de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 - Con respecto a la cañada, deberá ajustarse a lo expuesto en el Dictamen Técnico Hidrológico COPD/H119/2012 de fecha 10 de mayo del 2012, por lo que deberán ajustar el área de estacionamiento proyectando a fin de cumplir con las obligaciones respectivas.
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. El proyecto deberá respetar las áreas viales de acuerdo al antecedente presentado de la licencia L-470/2011 de fecha 26 de octubre del 2012, relativo a las Licencias de Usos de Edificación y Construcción (obra nueva) para Tienda de Autoservicio (2) y Restaurante, respetando cajones de estacionamiento, pasillos de circulación, rampas vehiculares entradas y salidas y andenes para vehículos de carga.

4. Siguen vigentes las obligaciones marcadas dentro del instructivo y acuerdo respectivo de la Licencia L-470/2011



H. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 2170/2017 dentro del expediente LTA-350/2016 de fecha 08-ocho de junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no implementar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. 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

14. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
19. 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

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 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.

22. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
23. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
24. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
25. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 146-ciento cuarenta y seis arboles 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 347-trecientos cuarenta y siete arboles), por lo cual deberá arborizar la cantidad total de 493-cuatrocientos noventa y tres arboles de las mismas características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92). en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

27. 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.
28. 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 288 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente Resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento 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.



[Handwritten signature]



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Brenda Judith Herrera R. siendo las 14:50 horas del día 12 del mes de Enero del 2018.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angela Guíñez
FIRMA
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Brenda Judith Herrera Rodríguez
FIRMA

