



12 de enero de 2016
No. de Oficio: SEDUE 4020/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-033-16

ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-033/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de Enero del 2016-dos mil dieciséis, por la C. Mayra Berenisse Malacara Rodríguez, en su carácter de apoderada de la sociedad denominada **OPERADORA Y PROCESADORA DE PRODUCTOS DE PANIFICACION S.A. DE C.V.**, en su carácter de Subarrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA LAZARO CARDENAS NO. 3380, FRACCIONAMIENTO MIRADOR RESIDENCIAL** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **41-203-004**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE**, respecto del predio antes citado, el cual se conforma de una superficie de 4,860.00 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 2,407.67 metros cuadrados, dentro de los cuales, 241.00 metros cuadrados son por regularizar el Uso de Edificación; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 10,927-diez mil novecientos veintisiete, de fecha 6-seis de Abril del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa con ejercicio en el Primer Distrito, a fin de otorgar un Contrato de donación gratuita de bienes inmuebles con reserva de usufructo vitalicio, a favor de Mabel Estrada Garza.
2. Contrato de Arrendamiento de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, celebrado entre Mabel Estrada Garza como el arrendador y la empresa denominada "Servicios Inmobiliarios Aisea" S.A. de C.V. como la arrendataria; mismo que fue ratificado ante la fe del Licenciado Marco Antonio Espinoza Rommyngth, de la Notaría Número 97-noventa y siete, del Distrito Federal, esto en relación al inmueble que nos ocupa.

3. Contrato de Subarrendamiento del inmueble ubicado en Avenida Lazaro Cardenas No. 3380, Colonia Mirador Residencial; de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, celebrado entre "Servicios Inmobiliarios Aisea" S.A. de C.V. como el subarrendador y la empresa denominada "Operadora y Procesadora de Productos de Panificación" S.A. de C.V. como la subarrendataria; mismo que fue ratificado ante la fe del Licenciado Marco Antonio Espinoza Rommyngth, Titular de la Notaría

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

1. En fecha 20-veinte de julio del 2006-dos mil seis, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó la fusión de 12-doce lotes para formar un solo cuerpo con superficie total de 4,860.00 metros cuadrados, bajo el número de expediente administrativo S-128/06, para los predios ubicados en la Av. Lázaro Cárdenas, Colonia Mirador Residencial, identificados con los expedientes catastrales 41-203-004, 41-203-005, 41-203-006, 41-203-007, 41-203-008, 41-203-009, 41-203-010, 41-203-019, 41-203-020, 71-203-021, 41-203-022 y 41-203-023.
2. En fecha 1-uno de Marzo del 2007-dos mil siete, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó mediante instructivo con número de oficio 0140/2007-GARP/SEDUE, bajo el número de expediente administrativo L-081/2007, la Licencia de Uso de Suelo para Local Comercial (venta de lanchas), en el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas s/n, Colonia Mirador Residencial, identificado con el expediente catastral 41-203-004.
3. En fecha 03-tres de Septiembre del 2007-dos mil siete, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó mediante instructivo con número de oficio 627-07-GARP/SEDUE, bajo el número

ANTECEDENTES

6. Escritura Pública número 35,011-treinta y cinco mil once, de fecha 17-dieciséte de Febrero del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, Titular de la Notaría Número 211-doscientos once del Distrito Federal, en la cual se otorgan poderes a diversas personas entre ellas a Mayra Berenisse Malacara Rodríguez, entre los cuales están: Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, entre otros por parte de la sociedad denominada "Operadora y Procesadora de Productos de Panificación" S.A de C.V.
 5. Escritura Pública número 72,770-setenta y dos mil setecientos setenta, de fecha 11-once de Septiembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Javier Ceballos Lujambio, Notario número 110-ciento diez, del Distrito Federal, la cual contiene el cambio de denominación social de "West Alimentos" S.A de C.V a "Operadora y Procesadora de Productos de Panificación" S.A de C.V.
 4. Escritura Pública número 52,199-cincuenta y dos mil ciento noventa y nueve, de fecha 14-catorce de Mayo del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Javier Ceballos Lujambio, Notario Número 110-ciento diez del Distrito Federal, en la cual se constituye "Servicios Inmobiliarios Aísea" S.A de C.V.
- Número 97-noventa y siete, del Distrito federal, según consta en el Registro de cotejo marcado con el número 6,318-seis mil trescientos dieciocho, de fecha 6-seis de Mayo del 2015-dos mil quince.





de expediente administrativo L-161/2007, el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Unifamiliar a Comercial, así como la Autorización de las Licencias de Uso de Suelo, de Edificación y Construcción para Local Comercial (Venta de Lanchas) y Regularización de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación para Venta de Autos, en el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas s/n, Colonia Mirador Residencial, identificado con el expediente catastral 41-203-004, con una superficie de 4,860.00 metros cuadrados, con una construcción total de 2,083.76 metros cuadrados.

4. En fecha 17-diciembre de Enero del 2011-dos mil once, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó mediante instructivo con número de oficio SEDUE 0122/2011, bajo el número de expediente administrativo L-489/2010, la Licencia de Uso de Edificación (Regularización) para Banco, en el predio que nos ocupa, con una construcción total de 2,083.76 metros cuadrados previamente autorizada y 133.50 metros cuadrados de construcción por regularizar el uso de edificación.

5. En fecha 15-quinze de Enero del 2013-dos mil trece, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó mediante instructivo con número de oficio SEDUE 073/2013, bajo el número de expediente administrativo L-459/2012, las Licencias de Uso de Edificación (Ampliación) y Construcción (Ampliación) para Restaurante dentro de un conjunto de autorizaciones de Banco, Local Comercial y Local de Venta de Motocicletas, en el predio que nos ocupa, con una construcción total de 2,407.67 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

1.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 226 Fracciones I y II y IV, 227 Fracción II, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.4, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159 y 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

M. ANTIJARDINERO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018





II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS**, en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE**, 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 urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I- **PERMITIDOS** O **PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,407.67 metros cuadrados donde se encuentra el área de estacionamiento con capacidad para 61-sesenta y un cajones, la agencia de autos, restaurante, banco, bodega y en el área de restaurante solicitado se encuentran desplantados dos niveles con una construcción de 241.00 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo siguiente: Planta Baja se encuentra el área de cajas, cocina, cámara fría, gerente, bodega secos, y lavado, Planta Alta se encuentran área de comedor, bodega, oficina y baños.

IV.- Que de acuerdo a las autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, las cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para los giros de **Agencia de Autos, Restaurante, Banco y Bodega**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron fijados en las citadas autorizaciones, y que corresponden a: un COS de 0.70, Área Libre de 0.30 y Área Jardinada de 0.15, los cuales analizados con la superficie del inmueble de 4,860.00 metros cuadrados, se satisfacen de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (3,402.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.41

VIII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 0587/2016, dictamen LTA-000038/2016, de fecha 19-diciembre de Febrero 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.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1574/15-M, Expediente No. PC/1683/12/15, Tarjeta Folio No. 974/15-M, de fecha 22-veintidos de julio del 2016-dos mil dieciséis, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de Protección Civil para Restaurante, a ubicarse en la Avenida Lázaro Cárdenas N° 3380, Colonia Mirador Residencial, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 41-203-004, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 03-tres de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar que el uso actual del inmueble es de Restaurante de pizzas, siendo una construcción de dos plantas, planta baja área de ventas, consumo, cocina, oficina, cuarto frío, planta alta área de consumo, baños, bodega y oficina.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, para el giro de Restaurante, requiere 01-un cajón por cada 10 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área de servicio de 34.00 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 3-tres cajones; así mismo de acuerdo a las autorizaciones previas descritas anteriormente, se tiene que para el giro de venta de motocicletas deberá conservar 20-veinte, y para el local de renta de autos 11-once cajones, para el giro de Banco deberá respetar 03-tres cajones, para el Restaurante deberá respetar 19-diecinueve cajones, por lo tanto el proyecto en conjunto requiere 56-cincuenta y seis cajones, solucionando con 61-sesenta y un cajones dentro del predio.

(1,968.57 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10 (48,600.00 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.49 (2,407.67 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.30 (1,458.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.59 (2,891.43 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (729.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (731.99 metros cuadrados).





IX.- En base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la antes Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT/V/086/2016, de fecha 18-dieciocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos y plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- En fecha 07-siete de Julio del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la anteriormente denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Lázaro Cárdenas, deberá respetar un ancho total de 77.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la calle Cerro de Picachos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VII del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4c, acompaña Estudio de Revisión Estructural, realizado por el Arquitecto Enrique Iván Puentes Alva, con cédula profesional 8669896, para el inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas No. 3880, Colonia Mirador Residencial, con expediente catastral 41-203-004.

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 la LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE, para el predio ubicado en la AVENIDA LAZARO CARDENAS No. 3880, FRACCIONAMIENTO MIRADOR RESIDENCIAL, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 41-203-004, el cual se conforma de una superficie de 4,860.00 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 2,407.67 metros cuadrados, dentro de los cuales, 241.00 metros cuadrados son por regularizar el Uso de Edificación.

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:

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

[Handwritten signatures and initials]

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada

B) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las formas parte integrante del acuerdo.

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 para **RESTAURANTE**, en el predio en cuestión.

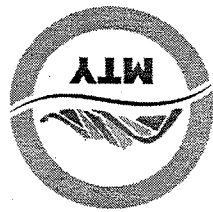
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando obligado a mantener en función 53-cinuenta y tres cajones de estacionamiento, como mínimo (50-cinuenta cajones para los giros previamente autorizados y 03-tres cajones para el solicitado en el presente trámite), con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar la Fachada, 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.

6. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

7. Deberá de contar con el Plan de Continencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.





8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la via publica.

9. Debera conservar a la edificacion en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservacion, aspecto e higiene.

11. Debera 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. Debera cumplir con el reglamento de Limpia y Regulacion Sanitaria de la Secretaria de Servicios Publicos del Municipio de Monterrey.

13. No podra utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

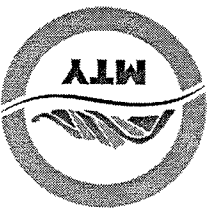
C) En cuanto a Proteccion Civil debera cumplir con las recomendaciones señaladas por la Direccion Municipal de Proteccion Civil en el escrito con numero de oficio No. DPC/1571/15-M, Expediente No. PC/1683/12/15, Tarjeta Folio No. 974/15-M, de fecha 22-veintidos de Julio del 2016-dos mil dieciseis, el cual fue obtenido a peticion de la parte solicitante; y el cual esta sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a peticion de la parte solicitante. Por lo cual sera a esa dependencia a quien debera informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actue en consecuencia.

D) En materia de Vialidad, debera cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/086/2016, de fecha 18-dieciocho de Febrero del 2016-dos mil dieciseis, emitido por la antes Direccion Tecnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto debera 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 Leon, al Articulo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaria.

a) Para la Av. Lazaro Cardenas debera respetar un ancho total de 77.00 metros, respetando su limite de propiedad de acuerdo a escrituras.

8
f. p. y
0



b) Para la calle Cerro de Picachos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Proyecto presenta un plano antecedente aprobado de la Licencia L-459/2012 donde se autorizan las licencias de uso de edificación (ampliación) para restaurante con banco, local comercial y venta de motocicletas, de fecha 15 de Enero del 2013 dentro del predio en cuestión. La nueva propuesta no considera modificaciones en el área vial con respecto a la anteriormente autorizada, por lo que se condiciona al Desarrollador a respetar físicamente el estacionamiento autorizado. (Accesos, pasillos de circulación, cajones de estacionamiento en cuanto a sus dimensiones y ubicación).

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio.
4. Los accesos vehiculares a los cajones 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 obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes a estos accesos.

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

6. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
7. Con respecto a los vehículos de carga queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo a lo establecido en el 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 al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.

8. 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.

4

8



9. 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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
10. 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 de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 0587/2016, dictamen LTA-000038/2016, de fecha 19-diciembre de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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 principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
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 11:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 23:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
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.

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

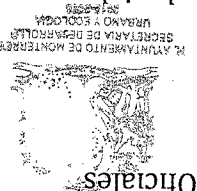
Contaminación del Agua

- 13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- 12. El área de preparación de alimentos, 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 anti-contaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Suelo



Legón.
4-1-13

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

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.

- 26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- 25. Deberá realizar el trámite del refrendo 2016 de los anuncios instalados en la fachada del establecimiento.

Imagen Urbana

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 15-quince 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 Itracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 27-veintisiete árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 42-cuarenta y dos árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Reforestación

- 23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 21. 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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
- 19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.



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 aperibir 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, responsabilidades, 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 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, notificáse personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo acuerdan y firman el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el C. Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

SCS / AEDC / mcm / zvir

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018
CIUDAD DE MONTERREY



