

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. HORTENSIA MALDONADO LANKENAU
CON DOMICILIO EN: CJON CAPELLANÍA OTE
No. 228, COLONIA DEL VALLE,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.
PRESENTE.-

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

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Julio del 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo número **L-171/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por la **C. HORTENSIA MALDONADO LANKENAU**, como propietaria de los predios ubicados en la **AVENIDA AARON SAENZ No. 1354**, de este Municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **22-092-004 y 22-092-068**; quien acompaña para acreditar la propiedad, Escritura Pública número 10,867-diez mil ochocientos sesenta y siete, de fecha 23-veintitres de Agosto de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaria Publica Número 84-ochenta y cuatro, en este municipio; mediante la cual solicita las **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA OFICINAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOFENSIVOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en los predios antes citados, los cuales cuentan con una superficie de 2,809.286 metros cuadrados y 2,315.79 metros cuadrados respectivamente, conformando una superficie total de 5,125.076 metros cuadrados, con una construcción total de 964.73 metros cuadrados, de los cuales 408.90 metros cuadrados son los autorizados y 555.83 metros cuadrados son por regularizar.

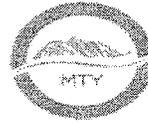
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

ANTECEDENTES

Mediante expediente administrativo **L-738/2002** de fecha 12-doce de Noviembre del 2002-dos mil dos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Suelo, Uso de la Edificación y Construcción para Bodega de Productos Inofensivos y Oficinas, respecto de dos inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 22-092-004 con una superficie de 2,809.286 metros cuadrados y 22-092-068 con una superficie de 2,315.79 metros cuadrados, resultando que ambos predios conforman una superficie total de 5,125.076 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 408.90 metros cuadrados para el predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz s/n, en la Jurisdicción de este Municipio de Monterrey, Nuevo León.

[Handwritten signatures and initials]





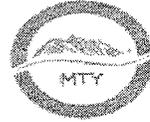
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 fracción II, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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, 5 fracción I, 6, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 13 fracciones I, 14 fracciones I, 15 fracciones I, 16 fracciones I a la III, 18 fracción IX, 23, 25, 30, 37, 64, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de 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, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Es importante señalar que los inmuebles descritos cuentan con autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 12-doce de Noviembre del 2002-dos mil dos, dentro del expediente administrativo **L-738/2002**, para los usos de **BODEGA DE PRODUCTOS INOFENSIVOS Y OFICINAS**, autorización que se describen en el apartado de antecedentes de la presente resolución, 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*", resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la superficie total de 5,125.076 metros cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (3,587.55 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.16 (825.19 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **8** veces (41,000.60 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.19 veces (964.73 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.30** (1,537.52 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.84 (4,299.88 metros cuadrados); **AREA JARDINADA** de **0.15** (768.76 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (779.80 metros cuadrados).

III.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto sigue cumpliendo con la demanda requerida, toda vez que de acuerdo a la autorización emitida y señalada en el apartado de antecedentes de la presente resolución, se hizo el requerimiento de 10-diez cajones de estacionamiento, ahora bien, de acuerdo a dicha autorización, para el uso de Oficinas se requiere de 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, considerando el análisis del proyecto presentado en lo que respecta al área solicitada de uso de edificación que es de 450.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resulta el requerimiento de 15-quince cajones, que sumados a los exigidos (10-diez cajones), genera un total de 25-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

veinticinco cajones; los cuales resuelven con 25- veinticinco cajones dentro de los inmuebles que nos ocupan, según plano del proyecto presentado.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 21-veintiuno de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el uso que se le está dando al inmueble es de Oficinas Administrativas (PGR), con atención al público (vehículos robados) y estacionamiento. Lo encontrado físicamente en el inmueble coincide con el plano entregado para inspección. Si cuenta con cajones de estacionamiento indicados en el plano.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 964.73 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme a la siguiente tabla:

	(m2) Autorizados	(m2) por Regularizar	Total (m2)	Distribución
Sótano	0.00	139.54	139.54	Área de almacén, área de privados y comedor.
Planta Baja	408.90	416.29	825.19	Área de oficinas, baños, escaleras y call center.
Total	408.90	555.83	964.73	

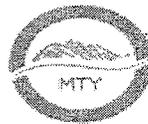
VI.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 1401/2016 dentro del expediente administrativo LTA-000138/2016, de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VII.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del 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, mediante oficio número DPTDU/V/246/2016 de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la documentación y plano de proyecto presentados por el solicitante; concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 14-catorce de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto de los inmuebles ubicados en la Avenida Aarón Sáenz No. 1354, e identificados con los expedientes catastrales 22-092-004 y 22-092-068, mediante la cual se señala lo siguiente: a) Para la Av. Aarón Sáenz deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio; b) Para el Blvd. Díaz Ordaz deberá respetar un ancho de 21.00 metros, medidos desde el eje central de las vías de ferrocarril hacia el predio. Por lo que SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

IX.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-CAE-J/I-063/2016 de fecha 15-quince de Abril del 2016-dos mil dieciséis, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Avenida Aarón Sáenz No. 1354, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; 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.

Handwritten initials and marks on the left margin.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

X.- 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 dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VI y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b, acompaña Estudio de Revisión Estructural del Inmueble (Reporte Estructural), realizado por la Arq. María Narcedalia Trejo Hernández, con cédula profesional 5452266, para los inmuebles ubicados en la Avenida Aarón Sáenz No. 1354, e identificados con los expedientes catastrales 22-092-004 y 22-092-068.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA OFICINAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOFENSIVOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para los inmuebles ubicados en la **AVENIDA AARON SAENZ No. 1354**, de este Municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **22-092-004 y 22-092-068**, los cuales cuentan con una superficie de 2,809.286 metros cuadrados y 2,315.79 metros cuadrados respectivamente, conformando una superficie total de 5,125.076 metros cuadrados, con una construcción total de 964.73 metros cuadrados, de los cuales 408.90 metros cuadrados son los autorizados y 555.83 metros cuadrados son por regularizar.

SEGUNDO.- Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados en la autorización emitida por esta Secretaría, mediante expediente administrativo **L-738/2002** de fecha 12-doce de Noviembre del 2002-dos mil dos; la cual quedó debidamente descrita en el apartado de antecedentes de esta resolución, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

TERCERO.- 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 (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

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

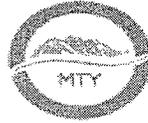
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

3. Deberá de respetar el uso de edificación para **OFICINAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOFENSIVOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS** en el predio en cuestión.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

[Handwritten signatures and initials]



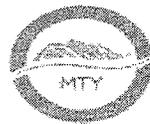
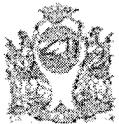


DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 25- veinticinco cajones de estacionamiento, 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 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.
 8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 9. 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.
 10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 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 cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 13. 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.
- C. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/246/2016 de fecha 19-diecinove de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnico de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la Av. Aarón Sáenz deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
- b) Para el Blvd. Díaz Ordaz deberá respetar un ancho de 21.00 metros, medidos desde el eje central de las vías de ferrocarril hacia el predio.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

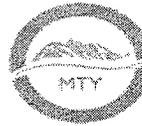
Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial tanto por la Avenida Aarón Sáenz Garza como por el Blvd. Díaz Ordaz, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas dos vialidades, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán 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. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga con capacidad superior a los 3.5 Ton. Al respecto, deberá considerar un espacio de 3.00 x 6.00 metros mínimo para dicho vehículo de acuerdo al Artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
6. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
7. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
8. El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos 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 árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. El acceso vehicular al estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

10. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos.
11. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
12. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 1401/2016 dentro del expediente administrativo LTA-000138/2016, de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

Handwritten initials and marks: "up", "SM", "8."





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 con 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 08:00 a 17:00 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.

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

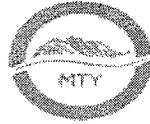
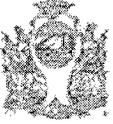
12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 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 1fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 16-dieciseis árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 31-treinta y un 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.

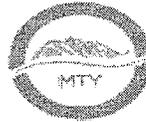
Imagen Urbana

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.

- E. Deberá cumplir e implementar las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales, señaladas mediante oficio número DPCE-CAE-J/I-063/2016 de fecha 15-quince de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitidas por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en relación a los predios ubicados en la Avenida Aarón Sáenz No. 1354, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

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

QUINTO: 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

SEXTO: Las Licencias 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.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

NOVENO: 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el C. 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 / mica / zvrn

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____

_____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.	_____ del _____.
EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____	NOMBRE _____
FIRMA _____	FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____	