



005132

Handwritten signature and initials

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

CONSIDERANDO

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, Copia de plano con número de Expediente CH-000818-13 de fecha 17 - diecisiete de abril del 2013, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, aprobó una construcción para casa habitación, identificado con los números de expedientes catastrales 85-038-023, 85-038-024 y 85-038-025, con una superficie total de 352.73 metros cuadrados y una construcción de 169.50 m2

ANTECEDENTES

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de Septiembre del año 2017-dos mil diecisiete----- VISTO.- El expediente administrativo No. L-000298-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintitun días del mes de Junio del 2016-dos mil dieciséis, por la C.LIDIA GONZALEZ SAUCEDO, en su carácter de Propietaria de los inmuebles ubicados en la Calle MONA LISA N° 302, COLONIA BARRIO SAN LUIS II SECTOR CIUDAD SOLIDARIDAD, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales 70) 85-038-023, 85-038-024 Y 85-038-025 ; quien acompaña para tales efectos copia de la Escritura Pública Número 11,089- once mil ochenta y nueve, de fecha 1-un día del mes de Noviembre del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 97-noventa y siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y con domicilio en esta Ciudad, y Notario del Patrimonio del Inmueble Federal en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION(REGULARIZACION) PARA CASA DE HUESPESDES, respecto a los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie de terreno de 90.76 metros cuadrados, 140.96 metros cuadrados y 121.01 metros cuadrados respectivamente, que juntos conforman una superficie total de 352.73 metros cuadrados con un área total de construcción de 512.00 metros cuadrados, de los cuales 169.50 metros cuadrados son autorizados y 342.50 metros cuadrados son por regularizar, acompañando el interesado los siguientes documentos:

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:

P R E S E N T E.-

C. LIDIA GONZALEZ SAUCEDO
CON DOMICILIO EN LA CALLE BURGOS N° 903,
COL VALLES DE LINDA VISTA, GUADALUPE N.L.

INSTRUCTIVO

No. de Oficio: SEDUE 6515/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000298-16



8

III - Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambas ladas de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitada. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio. **II Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general

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 NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, en una Zona Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde el uso solicitado para **3.8.1 CASA DE HUESPEDES** son considerados como **CONDICIONADOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II 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: ...II. **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

Fraciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción V, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.8, 16, 19, Fracciones I a IV, 36, 39 segundo párrafo, 46, 47, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 5 fracción I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracción IX, 30, 42, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey 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.



8

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 512.00 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 07 de Julio del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita se pudo constatar que en la propiedad no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguna y se da uso de casa de huéspedes, se constó que la edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los metros cuadrados de construcción, niveles, accesos, áreas libres y usos de las diferentes áreas, si existen las áreas para habilitar los cajones de estacionamiento referidas.

IV.- Que atendiendo a que el uso de CASA DE HUESPEDES, conforme al Plan en cita, es considerado condicionado, por encontrarse en una zona indicada como HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO, por tanto, le serán aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, que señala el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.-** De acuerdo a inspección ocular de fecha 07 de Julio del 2016 y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría, del 100% (17-lotes) se tiene que el 76%(13-lotes) son usos no habitacionales y 24% (04-lotes) tiene uso habitacional, por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 2651/2017 dentro del dictamen LTA-000262/2017, de fecha 13-trece de Julio del 2017-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/375/2016, de fecha 30 de Junio del 2017-dos mil dieciséis, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPG/1397/16, Tarjeta Folio No. 788/16, Expediente No. PC/222/15/18 de fecha 27 de Junio del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de Casa de Huespedes 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.

aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad, **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU): Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

8.8
h

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio 2651/2017 dentro del expediente LTA-000262/2017, de fecha 13-trece de julio del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- En materia de Protección Civil, presenta Oficio No. DPC/1397/2016, Tarjeta Folio No. 788/16, Expediente No. PC/222/15/18 de fecha 27 de junio del 2016, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, por el que otorga lineamientos en el establecimiento que nos ocupa, 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.

VIII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, se requiere para el uso de Casa de Huespedes, 01 cajón cada 2-dos cuartos, y toda vez que el proyecto presentado cuenta con 10-cuartos, le resulta el requerimiento de 05-cinco cajones, los cuales resuelve con 05-cinco cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 352.73 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (264.54 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (256.00 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) 2.50 (881.82 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.45 (512.00 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (42.32 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (96.73 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 05-cinco, y el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros, el proyecto cumple, ya que tiene altura máxima de 3.00 metros en el nivel, cumpliendo con el diverso artículo 39, segundo párrafo, del citado reglamento.

M2	M2	M2	M2	M2
M2	TOTALES	86.50	256.00	512.00
M2	COMENTARIOS	Recepción, lavandería, cocina y comedor, almacén, 02-cuartos y estacionamiento para 5-cajones	08-cuartos y escaleras	Casa de Huespedes con estacionamiento para 05-cajones.
M2 AUTORIZADOS	POR REGULARIZAR	342.50	169.50	169.50
PLANTA BAJA		0.00	256.00	256.00
PLANTA ALTA		0.00	256.00	256.00
Total		342.50	169.50	169.50

8
b

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.

A. Deberá cumplir al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerandos de la presente resolución se AUTORIZAN LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA CASA DE HUESPEDES, en los inmuebles ubicados en la calle MONA LISA N° 302, COLONIA BARRIO SAN LUIS, CIUDAD SOLIDARIDAD, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales 70) 85-038-023, 85-038-024 y 85-038-025, los cuales tienen una superficie de terreno de 90.76 metros cuadrados, 140.96 metros cuadrados y 121.01 metros cuadrados respectivamente, que juntos conforman una superficie total de 352.73 metros cuadrados y un área total de construcción de 512.00 metros cuadrados, de los cuales 169.50 metros cuadrados son autorizados y 342.50 metros cuadrados son por regularizar.

ACUERDA:

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

XIII.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, 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 el siguiente: Mediante Oficio número DPTDU/V/375/2017 de fecha 30 de Junio del 2017, emitió Dictamen Técnico Vial y Alineamiento Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano del proyecto.

XII.- El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha Julio del 2017-dos mil dieciséte, elaborado y signado por el Ingeniero Antonio Rodarte Navarro, con número de cédula profesional 2925677, respecto al inmueble que nos ocupa, en el cual señala que, la construcción se encuentra en buenas condiciones estructurales para uso de Casa de Huespedes, debido al correcto y buen mantenimiento de la edificación, por lo que satisface los requerimientos de eficiencia estructural solicitados en los reglamentos vigentes de la construcción; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

XI.- De lo anterior, y 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 Dictamen en Materia de Validad, mediante oficio número DPTDU/V/375/2016, de fecha 30-treinta de Junio del 2017-dos mil dieciséte, el cual se realizó, conforme a la información y plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo.

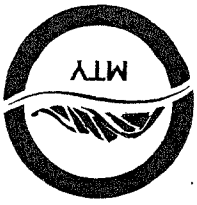
- a) Para la calle Paisandu deberá respetar banqueta existente.
- b) Para la calle Tiptapa deberá respetar banqueta existente.
- c) Para la calle Mona Lisa deberá respetar banqueta existente.

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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Plano de Ventas autorizado del Fraccionamiento Barrio San Luis 2º Sector.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/375/2016, de fecha 30 de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

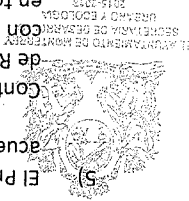
B) En materia de Seguridad Civil, deberá de respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el Oficio No. DPC/1397/16, Tarjeta Folio No. 788/16, Expediente No. PC/222/15/18 de fecha 27 de Junio del 2016, emitido por la Dirección de Protección de Protección Civil Municipal en el establecimiento que nos ocupa; 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.

- o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.
- 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.
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey. tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) 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.
- h) Peligrosos del Estado de Nuevo León. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes g) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo cajones de personas discapacitadas.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 05-cinco cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes como mínimo y el proyecto presenta 05 - cajones.
- 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 Construcción (regularización) para **CASA DE HUESPEDES**.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación(regularización) y



Handwritten signature

- 2) El Predio cuenta afectación vial en los ochavos. De conformidad con el Artículo 228 Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y 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 sea requerida por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo las ampliaciones, 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 resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 5) El Proyecto propone accesos y un pasillo de circulación menores de 6.00 metros de ancho, la cual es la dimensión mínima aceptable de acuerdo a los artículos 64 y 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- Conforme al Artículo 65 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que cuando se trate de Regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional. Por lo anterior, y considerando el tipo de vehículo utilizado dentro del estacionamiento, se condiciona a contar con personal de apoyo durante dentro de los estacionamientos, que auxilien a los usuarios a realizar sus maniobras al interior y en el acceso.
- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al artículo 67 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.
- 7) El acceso vehicular al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones de estacionamiento 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.
- 8) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 9) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al propietario.



8.9

Contaminación del Agua

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

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

- 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.
- 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.

- 4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994) siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
- 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.

Ruido y/o Vibraciones

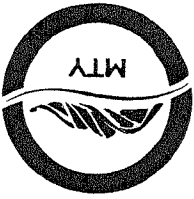
Aspecto Ambiental

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

Generales

D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 2651/2017 dentro del expediente, LTA-000262/2017, de fecha 13-trece de Julio del 2017-dos mil dieciséte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

- 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.
- La secretaria de seguridad pública y viabilidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el desarrollo. La secretaria de seguridad pública y viabilidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.



Handwritten initials and numbers, possibly '8' and '1'.

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

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.

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.

25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Ar. 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. En caso de anuncio deberá de ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Imagen Urbana de 3- tres árboles enojos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie enojos, 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 artículo 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo y semidescubiertos, se repusieron la cantidad de 3-tres árboles enojos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

Imagen Urbana

Reforestación

- 22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 19. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
- 18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

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



SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interposición persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SES/AEDC/gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____ siend

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____