



Oficio No.: SEDUE 7043/2018
Expediente Administrativo L-000319-16

INSTRUCTIVO

AL C. FLORENCIO GUILLERMO GARZA RODRIGUEZ

DOMICILIO: WASHINGTON PTE. No. 1833 EN LA ZONA CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente.-

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



En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de Mayo del 2018-dos mil dieciocho. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-000319-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 01-primerio del julio del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Florencio Guillermo Garza Rodríguez, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA FELIX U. GOMEZ NO. 2803, COLONIA REFORMA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **10-146-060**; acreditando la propiedad mediante Escritura Publica Numero 9,713-nueve mil setecientos trece, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Martínez Morales Titular de la Notaria Pública Numero 30-treinta con ejercicio en este municipio; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **AMPLIACIÓN DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO (PARA LOCAL DE VENTA DE MATERIALES) Y LICENCIA MUNICIPAL PARA EL CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) EN UN AREA DE 433.67 METROS CUADRADOS DE BODEGA A LOCAL DE VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y LA DECORACION CON BODEGAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 5,335.35 metros cuadrados, y una construcción autorizada total de 5,620.00 metros cuadrados de los cuales se pretende regularizar el cambio de uso de edificación de 433.67 metros cuadrados de Bodega a local de venta de materiales para la construcción y la decoración.

ANTECEDENTES

Presenta copia certificada por Ing. Roberto López Gallegos, Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2015-dos mil quince por la cual el Director de Planificación del Comité de Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, dentro del punto número 2 del acta número 2 de fecha 19-diecinueve de abril de 1968-mil novecientos sesenta y ocho, autorizó la construcción de Bodegas en el predio ubicado en la Calle 2da Privada de Magnolia No. 1703 y 1705, jurisdicción de este municipio con una construcción total de 2,899.00 metros cuadrados.

Presenta copia certificada por Ing. Roberto López Gallegos, Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2015-dos mil quince por la cual el Director de planificación del Comité de Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, dentro del punto número 17 del acta número 6 de fecha 28-veintiocho de mayo de 1968-mil novecientos sesenta y ocho, autorizó la construcción de Bodegas en el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez No. 2803 y 2805, jurisdicción de este municipio, con una construcción total de 2,721 metros cuadrados.

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

SEA R



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 incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 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 3 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.5 , 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 161 fracciones I y X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVI, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95,96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL**, en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL** donde el uso solicitado para **2.5.4 VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y LA DECORACION**, 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: *"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.*

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 5,620.00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área.	Autorizada	Total (m2)	Desglose de Áreas
Planta Baja	417.00	417.00	Estacionamiento descubierto para 7-siete cajones, 3 cajones de estacionamiento cubiertos, área de carga y descarga, , área de venta de materiales, capacitación , lockers, área de exhibición, bodegas con doble altura
1 Nivel	5,203.00	5,203.00	Área de Oficinas, recepción, oficinas privadas, baños.
Total	5,620.00	5,620.00	-----

IV. Ahora bien, de acuerdo a las autorizaciones emitidas por el Comité de Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, dentro del punto número 2 del acta número 2 de fecha 19-diecinueve de abril de 1968-mil novecientos sesenta y ocho y punto número 17 del acta número 6 de fecha 28- veintiocho de mayo de 1968-mil novecientos sesenta y ocho, las cuales fue descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de construcción para Bodegas, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, 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”.

V.- Que, de acuerdo a los citados antecedentes en el cual no le fue exigible cumplir con lineamientos urbanísticos, dado que le fue autorizado construir en el total del inmueble, así como de que, el cambio de uso de edificación solicitado corresponde a un área de construcción previamente autorizada, que no afecta la composición del edificio ni las áreas autorizadas y construidas, y ya que los lineamientos urbanísticos se determinan de acuerdo a la zonificación del predio y a la superficie del mismo, por lo tanto, el proyecto sigue respetando lo señalado en dichas autorizaciones.

VI.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto presentado cumple de la siguiente manera: De acuerdo a la autorización antes citada, para el uso de bodega, no le fue exigido cumplir con requerimiento de cajones, lo cual se observa en los planos del proyecto de antecedentes; por otra parte, en cuanto al cambio de uso de edificación solicitado de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el giro de Venta de materiales para la construcción se requiere 01-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 271.40 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 7-siete cajones; y para el uso de Oficinas de acuerdo al plan actual requiere 1 cajón por cada 45.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto se señala un área efectiva de 105.30 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 2-dos cajones, obteniéndose un total de 9-nueve cajones los requeridos, solucionando el proyecto con 10-diez cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

VII. - De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 16-dieciseis de agosto del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita se pudo constar que al inmueble se le da uso de bodegas en renta y área de local de venta.

VIII. - La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen Técnico mediante Oficio DPC/1118/16, expediente número PC/183/15/18, tarjeta folio número 624/16 de fecha 30-treinta de mayo del 2016-dos mil dieciséis, de conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa y otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Local de venta de materiales para la construcción y la decoración, en el predio a ubicarse en la Avenida Félix U. Gómez, No. 2803 Colonia Moderna(sic), jurisdicción de este municipio e identificado con el expediente catastral No. 10-146-060 y una superficie total de terreno de 5,335.35 metros cuadrados 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 quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 2601/2016 y número de expediente administrativo LTA-000291/2016, de fecha 10-diez de agosto 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.

X.- Acompaña escrito de fecha 12-doce de abril de 2016-dos mil dieciséis mediante el cual el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional 1539925, se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, No. 2803 Colonia Reforma, jurisdicción de este municipio e identificado con el expediente catastral No. 10-146-060, en el cual hace mención que dicho inmueble se encuentra en perfectas condiciones en cuanto a lo estructural por lo que el uso o destino de el mismo no pone en riesgo la seguridad, ni la integridad de quienes hagan uso de él.

XI.- 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, mediante oficio número DPTDU/V/434/2016, de fecha 15-quince de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al 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.

XII.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 23-veintitres de mayo del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, No. 2803, jurisdicción de este municipio e identificado con el expediente catastral No. 10-146-060, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Félix U. Gómez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la Avenida 2ª Magnolia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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 AUTORIZA la **AMPLIACIÓN DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO (PARA LOCAL DE VENTA DE MATERIALES) Y LICENCIA MUNICIPAL PARA EL CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) EN UN AREA DE 433.67 METROS CUADRADOS DE BODEGA A LOCAL DE VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y LA DECORACION CON BODEGAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **10-146-060**, ubicado en la **AVENIDA FELIX U. GOMEZ No. 2803, COLONIA REFORMA**, el cual cuenta con una superficie total de 5,335.35 metros cuadrados y una construcción autorizada total de 5,620.00 metros cuadrados de los cuales se regulariza el cambio de uso de edificación de 433.67 metros cuadrados de bodega a local de venta de materiales para la construcción y la decoración, el resto (5186.33 m2), se le seguirá dando el uso de edificación de BODEGA, previamente autorizado.

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

- A) **Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**
- B) **Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
- C) **Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**
 - 1. 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.
 - 2. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para los usos de **Venta de Materiales para la Construcción y Decoración** que aquí se autoriza y el uso de **Bodegas previamente autorizado**.
 - 3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 9-nueve cajones de estacionamiento como mínimo requiere el proyecto.
 - 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).

5. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 6. 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 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.
 7. 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.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 9. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 10. 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.
 11. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 13. 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.
 14. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
 15. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
 16. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
 17. Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
 18. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.
- D) La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen Técnico mediante Oficio DPC/1118/16, expediente número PC/183/15/18, tarjeta folio número 624/16 de fecha 30-treinta de mayo del 2016-dos mil dieciséis, de conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa y otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Bodega y oficinas, en el predio a ubicarse en la Avenida Félix U. Gómez, No. 2803 Colonia Moderna(sic) jurisdicción de este municipio e identificado con el expediente catastral No. 10-146-060 y una superficie total de terreno de 5,335.35 metros cuadrados 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 quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- E) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/434/2016 de fecha 15-quince de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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 Avenida Félix U. Gómez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la Avenida 2ª Magnolia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

2. 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.
3. 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.
4. Con respecto a los cajones colindantes a la Avenida Félix U. Gómez, y con base al antecedente autorizado por el Comité de Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León con fecha del 28 de Mayo de 1968, se da visto bueno a la propuesta de estacionamiento, debiendo únicamente eliminar el cajón "E-1", dado que no permite una salida vehicular funcional al Desarrollo.
5. Con respecto al acceso vehicular al estacionamiento interior, y con base al Antecedente Autorizado por el Comité de Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León con fecha del 19 de Abril de 1968, se da visto bueno a la propuesta, condicionado a mantener personal de planta durante las horas de operación de la Tienda de Materiales de Construcción, que auxilie a los usuarios del estacionamiento a realizar sus maniobras de entrada y salida.
6. El pasillo de circulación vehicular deberá 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, dado que se propone con cajones de estacionamiento a 90 grados con respecto al mismo pasillo.
7. Con relación al vehículo de carga, y considerando el área de maniobras, no se deberá utilizar vehículos de carga pesada, entendiéndose por vehículos de carga pesada cuando tenga una capacidad de carga mayor a 5 toneladas o una longitud de 6.5 metros o más, de acuerdo a la clasificación señalada dentro del artículo 11 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del municipio de Monterrey.
No se deberán de utilizar vehículos de mayores longitudes ya que el área disponible para maniobras no cumple con lo señalado en el artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.
8. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey (artículo 103, inciso XVIII) el cual establece que: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Tránsito y Vialidad".
9. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
10. 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.
11. 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 103 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
12. 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.
13. 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.

14. 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.

F) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2601/2016 y número de expediente administrativo LTA-000291/2016, de fecha 10-diez de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
2. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. 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

5. 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.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
8. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

9. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. 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.
13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
14. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
15. 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.

Contaminación del Agua

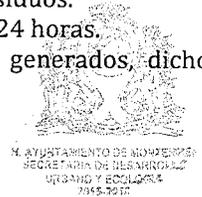
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las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

Signature

que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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



Reforestación

26. Cuenta con antecedentes autorizados por el Comité de Planificación del Gobierno de Nuevo León, con fecha del 19 de abril de 1968 y 20 de mayo de 1968, por lo que no requiere del arbolado en área verde. En cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 1-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 cm de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 05-cinco árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

27. En caso de contar con el permiso de los anuncios instalados en fachada, deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: Las Licencias Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del 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

8.019



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

incompetente.

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

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



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

[Handwritten signature of Lic. Luis Horacio Bortoni Vazquez]

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

[Handwritten signature of Lic. Hector Francisco Reyes Lopez]

SGS / EAM / kama

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 _____.

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

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



