



ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000339/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de julio del 2016-dos mil dieciséis, por la sociedad "**GAS NATURAL MEXICO**", S.A. DE C.V., y **MARÍA DE LA LUZ MARTINEZ GONZALEZ**, como propietarios del inmueble ubicado en la avenida **ADOLFO RUIZ CORTINEZ N°202, COLONIA MITRAS SECTOR CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expediente catastral **24-171-001, 004 y 019**; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto de los inmuebles antes citados, conformando una superficie total de 4000.40 metros cuadrados, con una construcción total de 2154.69 metros cuadrados, de los cuales 181.00 metros cuadrados son por demoler y resultando 1973.69 metros cuadrados por regularizar; para lo cual acompañan la siguiente documentación:

Escritura Pública número 7293-siete mil doscientos noventa y tres, de fecha 26-veintiséis de octubre del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Publica número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; mediante la cual se formalizó un Contrato de Compra Venta de Inmueble a favor de **GAS NATURAL MEXICO**, S.A. DE C.V., representada en este acto por su Apoderado Legal Ing. Francesc Xavier Vives Argilagos; referente al expediente catastral número **24-171-001**, conformado por 6 lotes, los cuales forman una superficie total de 3052.70 metros cuadrados; registrada bajo el Número 765, Volumen 250, del Libro 16, de la Sección I Propiedad con fecha de 2 de febrero del año 2001-dos mil uno.

Escritura Publica número 57,910-cincuenta y siete mil novecientos diez, de fecha 01-uno de diciembre de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, Titular de la Notaría Publica número 103-ciento tres del Distrito Federal; mediante la cual ocurre a realizar el Cambio de Denominación Social de "Repsol México", S.A. de C.V., a "**Gas Natural México**", S.A. de C. V., registrada bajo el Folio mercantil número 140155, de fecha 08-ocho de diciembre de 1997-mil novecientos noventa y siete.

Escritura Publica número 52,084-cincuenta y dos mil ochenta y cuatro de fecha 13-trece de agosto de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado José María Morera González, Titular de la Notaría Publica número 102-ciento dos del Distrito Federal, la cual contiene Poder General a favor del señor Jorge Luis Tamez Salazar, otorgado por "Gas Natural México", S.A. de C.V.

Escritura Pública número 8602-ocho mil seiscientos dos, de fecha 02-dos de julio de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Rogelio Villarreal Garza, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 46, con ejercicio en este Municipio; mediante la cual se formalizó un Contrato de Compra Venta de Inmueble a favor de Ing. Alfredo Roffe Samaniego y su esposa María de la Luz Martínez González de Roffe; referente al expediente catastral número 24-171-004, con una superficie total de 468.00 metros cuadrados; registrada bajo el Número 7346, Volumen 190, del Libro 137, de la Sección I Propiedad con fecha de 31 de agosto de 1981-mil novecientos ochenta y uno.

Escritura Pública número 4133-cuatro mil ciento treinta y tres, de fecha 25-veinticinco de octubre de 1976-mil novecientos setenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Rogelio Villarreal Garza, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 46, con ejercicio en este Municipio; mediante la cual se formalizó un Contrato de Compra Venta de Inmueble a favor de Ing. Alfredo Roffe Samaniego y su esposa María de la Luz Martínez González de Roffe; referente al expediente catastral número 24-171-019, con una superficie total de 479.70 metros cuadrados; registrada bajo el Número 1451, Volumen 186, del Libro 30, de la Sección I Propiedad con fecha de 13 de abril de 1977-mil novecientos setenta y siete.

Acompaña copia de acuerdo de fecha 29-veintinueve de marzo de 2016-dos mil dieciséis, referente al Juicio Sucesorio Especial de Intestado a bienes de Alfredo Roffe Samaniego, del índice del Juzgado Séptimo de lo Familiar, del Primer Distrito Judicial en el Estado, designándose como Albacea provisional de la presente sucesión a María de la Luz Martínez González;

005942

ORIGINALES EN EL SEJUE MONTERREY



esto pasado ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, Titular de la Notaria Publica número 64-sesenta y cuatro, asentado bajo acta 69,622/2015, del Libro de Actas Fuera de Protocolo.

Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento de fecha 1-uno de junio del 2009-dos mil nueve, que celebra por una parte la Señora María de la Luz Martínez González, como la arrendadora, y por otra parte el Ing. Ricardo Madrazo del Bosque en representación de "Gas Natural México, S.A. DE C.V.", como el arrendatario, respecto del predio ubicado en Ave. Ruiz Cortines #220, Colonia Mitras Centro, de esta ciudad, certificado ante la fe del Licenciado Guillermo Canales López, Notario Público Número 26-veintiséis, en ejercicio para el Distrito Notarial de Torreón, Coahuila.

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

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, 226 Fracciones I y II y IV, 227 Fracción II, último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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 4 inciso d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.13, Artículo 15 fracción II, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 y 162 fracciones I a XV 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 XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 22, 23, 25, 125, 126 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 fracciones X, XI y 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 MITRAS CENTRO**, en una zona indicada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** y **3.20.5 BODEGA DE PORODUCTOS INOCUOS** se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje**".

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1973.69 metros cuadrados distribuidos conforme a la siguiente tabla de áreas:

| Área | M2 Existentes | M2 por Demoler | M2 por Regularizar | M2 totales | Distribución de áreas |
|-------------|---------------|----------------|--------------------|------------|---|
| Planta baja | 1698.56 | 119.00 M2 | 1579.56 M2 | 1579.56 M2 | Área de cubículos con vestidores, archivos, oficinas(2-dos). Site, Sala despaching, sala de juntas (2-dos), archivos, baño, sink, cuarto eléctrico, área de cubículos (2-dos), |

| | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|---|
| | | | | | vestíbulo, baños, almacén (3-tres), sala de usos múltiples, comedor, sala de usos múltiple. Caseta, caja, cuarto de primeros auxilios, escaleras, atención al público con baños, oficina. Área de cubículos, sala de espera, oficinas (2), Área jardinada y área de estacionamiento para 46-cuartenta y seis cajones (23 de ellos descubiertos) |
| 1 Nivel | 456.13 | 62.00 M2 | 394.13 M2 | 394.13 M2 | Escaleras, sala de espera, baños, cocineta, Oficinas (10-diez), área de cubículos(2-dos), archivo y baños |
| Total | 2154.69 | 181.00 M2 | 1973.69 M2 | 1973.69 M2 | ----- |

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 4000.40 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (3000.30 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.39 (1579.56) metros cuadrados; un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 (40,004.00) metros cuadrados como máximo, y el proyecto presenta 0.49 (1973.69) metros cuadrados; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (600.06) metros cuadrados como mínimo, y el proyecto presenta 0.05 (215.00) metros cuadrados, por lo que de acuerdo al Oficio No.2639/2017, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "...deberá reponer al vivero municipal la cantidad de 47-cuarenta y siete árboles de especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medidos a 1.20 m de altura además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra, por incumplimiento del arbolado en área Jardinada y estacionamiento". Siendo así, el solicitante presenta Factura No. 1798 de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, por concepto de 47-cuarenta y siete árboles encinos, de las características señaladas, emitida por Agrocomercializadora Del Norte, S.A. de C.V., subsanando de esta manera dicho requerimiento; y **Área Libre** de 0.25 (1000.10 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.61 (2420.84 metros cuadrados). El número de niveles máximos permitidos: +12 Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.28 metros en su nivel más alto.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con lo requerido conforme al Plan de Desarrollo Urbano antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, donde conforme al análisis del proyecto presentado se desglosa de la siguiente manera:

| ESTACIONAMIENTO | NORMATIVIDAD | REQUIERE | SOLUCIONA CON: | OPINION |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|
| Oficinas Administrativas | 1/30.00 m2 | $677.83/30.00 = 22.58 = 23$ | 46-cuartenta y seis Cajones | Si cumple |
| Bodega de productos inocuos | 1/200.00 m2 | $260.09/200.00 = 1.30 = 1$ | | |
| TOTAL | | 24-cajones | | |

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 01-uno de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, el uso que se le está dando al inmueble es de oficinas administrativas, coincide con la inspección, no existen diferencias.

VII.- La Dirección de Protección Civil Estatal, mediante oficio No DPCE-CAE-J/I-151/2016, de fecha 28-veintiocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección de verificación practicada por el C. Conrado Alonso Jiménez Sixtos, Inspector adscrito, con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Ruiz Cortinez #202, de la colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey., en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para 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, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría emite dictamen LTA-000357/2016 de fecha 12-doce de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, en el cual se indican 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.- 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/048/2017 de fecha 06-seis de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos y plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- En fecha 20-veinte de mayo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de ésta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la avenida Adolfo Ruiz Cortines, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. b) Para la calle Cuatro Ciénegas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) Para la calle Charcas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros como mínimo. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

XI.- Que el interesado atendiendo lo indicado por el artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 3, fracción V, de este último reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4c, acompaña Responsiva Estructural, realizado por el Arquitecto Jesús Bernal Ponce, con cedula profesional 2346127, para el inmueble ubicado en la Ruiz Cortines, Col. Mitras, con expediente catastral 24-171-001, 004 y 019.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el predio ubicado en la avenida **ADOLFO RUIZ CORTINEZ N°202, COLONIA MITRAS SECTOR CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **24-171-001, 004 y 019**, conformando una superficie total de 4000.40 metros cuadrados, con una construcción total de 2154.69 metros cuadrados, de los cuales 181.00 metros cuadrados son por demoler y resultando 1973.69 metros cuadrados que se regularizan.

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) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, suscrito por el Arquitecto Jesús Bernal Ponce, como Director Responsable de Obra, con número de cédula profesional 2346127, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 29-veintinueve de Junio del 2017-dos mil diecisiete, además de considerar lo siguiente:
- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 - Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
 - Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE 181.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan
- C) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- D) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
- 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.).
 - 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.
 - Deberá de respetar el uso de edificación para **Oficinas Administrativas y Bodega de Productos Inocuos**, en el predio en cuestión.
 - 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 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, como mínimo por requerimiento y 46-cuarenta y seis cajones que presenta en proyecto, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

- Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- 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.
- Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 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.
- Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 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.

E) **La Dirección de Protección Civil Estatal, mediante oficio No DPCE-CAE-J/1-151/2016, de fecha 28-veintiocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección de verificación practicada por el C. Conrado Alonso Jiménez Sixtos, Inspector adscrito, con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Ruiz Cortines #202, de la colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey., en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para 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, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

F) **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/048/2017 de fecha 06-seis de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica 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.

- Para la Av. Adolfo Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
- Para la calle Cuatro Ciénegas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la calle Charcas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros como mínimo

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Adolfo Ruiz Cortines, la cual está prevista 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 la avenida Adolfo Ruiz Cortines, 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

Queda ser habilitada como vía pública.

La construcción existente sobre la zona de afectación vial no es factible su autorización, por lo que queda condicionado a su demolición, tal y como lo indican los planos arquitectónicos presentados a revisión.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. De acuerdo al 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, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá permitir hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
5. De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Adolfo Ruiz Cortines, la cual de acuerdo al plano de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 es clasificada como una vía Principal, no es factible la salida de reversa hacia la mencionada vialidad. Por lo anterior, deberá eliminar del proyecto los cajones de estacionamiento marcados con los números "del 1 al 9".

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey. - En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90 ° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

6. 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
8. El acceso vehicular (entrada y salida) que comunica 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.

9. Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que cuentan con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
10. El estacionamiento no deberá contar con sistemas para el control de accesos, dado que no cuenta con el área de almacenamiento vehicular necesaria al interior.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: 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.

11. 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.
 12. 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 podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
 13. 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.
- G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-000357/2016 de fecha 12-doce de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

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 a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 16:00 horas (horario común para oficinas).
5. 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o 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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. 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

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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

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

Reforestación

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-doce 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 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 35-treinta y cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 47-cuarenta y siete 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

25. En caso de anuncio contar con el permiso del anuncio doble tubular ubicado en el estacionamiento del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.
26. 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.

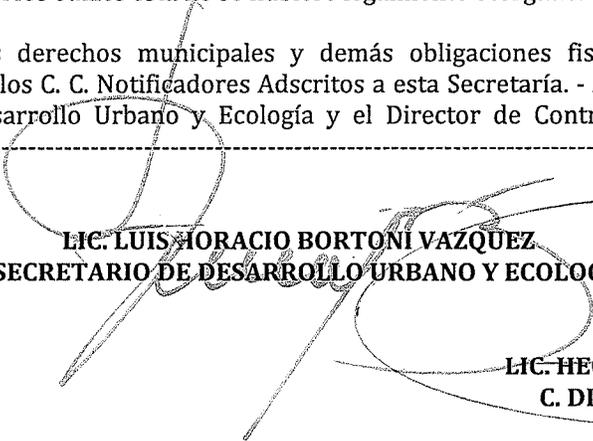
QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

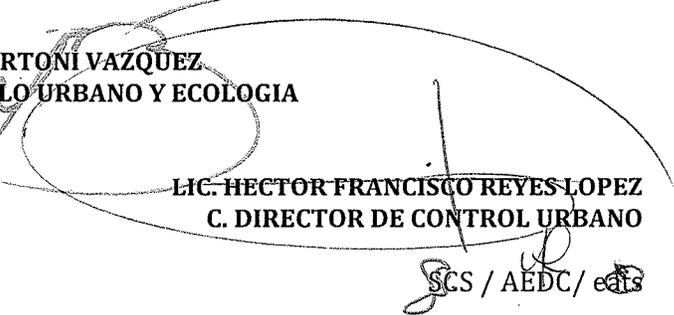
SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. 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.

SÉPTIMO: 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 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 C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano ambos 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 / eds