

Oficio No.: SEDUE 6378/2018
Expediente Administrativo L-000406-16

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE "RANCHO LAS 3G, SOCIEDAD DE PRODUCCION RURAL, DE R. L. DOMICILIO: VIOLETA N° 801, COLONIA MODERNA, EN MONTERREY, NUEVO LEON. 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 02-dos días del mes de Marzo del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000406-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. **GUADALUPE SANCHEZ GUILLEN** en su carácter de Apoderado de la sociedad denominada **EMPACADORA RANCHO LAS TRES G, S.P.R. DE R.L.** acreditando su personalidad y la existencia legal de la citada sociedad con Escritura Publica número 2,416-dos mil cuatrocientos dieciséis, de fecha 12-doce de Abril del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Publica número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del estado de Nuevo León, sociedad que es propietaria del predio ubicado en la calle **VIOLETA N° 801, COLONIA MODERNA**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-017-018**, la cual se acreditada por la Escritura Pública número 2,769-dos mil setecientos sesenta y nueve, de fecha 26-veintiséis de Julio del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Publica número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (demolición parcial y regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie de 528.46 metros cuadrados, con una construcción existente de 613.00 metros cuadrados, de los cuales 43.00 metros cuadrados son por demoler y 570.00 metros cuadrados, son por regularizar, generando una construcción total de 570.00 metros cuadrados.

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 Fracción I y II, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 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 c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III 3.9 y 3.20, 15 fracción I y II, 16, 19 fracciones I, II, III, y IV, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 139, 156, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II, 34, 35, 36, 37, 40, 49, 50, 52, 91, 94, 95,

96, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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 INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO Y 3.20.6 BODEGA DE PRODUCTOS MOLESTOS**, se considera como **CONDICIONADO**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II 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. **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 ésta 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..."

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al 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 ambos lados 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 habitado. 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 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 el 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."

IV.- Que considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en

una zona indicada como **HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO**, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.:** De acuerdo a Inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 22 de Octubre del 2016, de acuerdo a la distancia mencionada en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera: conforme a lo mencionado para Usos Condicionados, por la calle Violeta de **11 lotes totales (100%)**, 9 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al 81.82 % de los lotes totales y 2 lotes son de uso habitacional unifamiliar (habitado) que equivale a un 18.18 % de los lotes totales; además de que uno de los lotes adyacentes al predio no tiene uso habitacional unifamiliar; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 3550/2016 dentro del dictamen LTA-000400/2016, de fecha 06-seis de Septiembre del 2016-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.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/558/2016, de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante **Reporte No. I16-483** de fecha 16-dieciséis de Agosto 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen, mediante el cual señala las recomendaciones en materia de protección civil que se deberán implementar para el proyecto ubicado, en el predio ubicado en la calle Violeta N° 801, en la Colonia Moderna de esta Ciudad y expediente catastral número 10-017-018.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 22-veintidós de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al inmueble que nos ocupa, no tiene uso, observándose de las fotografías tomadas en el lugar, que el inmueble se encuentra construido.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 570.00 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme a la siguiente tabla:

	(m2) Existentes	(m2) por Demoler	(m2) por Regularizar	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	416.60	21.50	395.10	395.10	Acceso, Recepción, Secretaria, Supervisor, Área de Carga y Descarga, Almacén, Área de Refrigeración, Baño y Escaleras.
Planta 1ª Nivel	196.40	21.50	174.90	174.90	Escaleras, Baños, Oficina y Área de Almacén.
Total	613.00	43.00	570.00	570.00	

VII.- 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 528.46 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (396.35 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (395.10 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (1,321.15 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.08 (570.00 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (132.12 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (133.36 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (63.42 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (82.00 metros cuadrados). Número de niveles máximos: **05-cinco niveles**, y el **proyecto presenta 2-dos niveles**, a una altura de 7.50 metros en el área de almacén; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4- Cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será

determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior y al contar la edificación que nos ocupa, con una altura máxima de 7.50 metros, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 759/17, de fecha 03-tres de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, en el cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto, es factible la altura prevista.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial, de acuerdo a la siguiente tabla:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 2 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2 de UBS	REQUIERE		
Bodega	285	M2	342.36	1.2=1		
Oficinas	45	M2	24.55	0.55=1		
REQUIERE UN TOTAL			2-CAJONES			

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 3550/2016 dentro del dictamen LTA. -000400/2016 de fecha 6-seis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

X.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha de 04-cuatro de Septiembre de 2017-dos mil diecisiete, realizada por el Ing. Gilberto Arturo Leal Cavazos, por medio del cual concluye; "...No se presentan daños estructurales de ningún tipo que pongan en peligro la integridad física de las personas que laboran y los usuarios, en este inmueble. ..."; así mismo, presenta memoria de cálculo estructural, elaborada por el Arquitecto Luis Lauro Espinosa Juárez, con Cedula Profesional número 2882180, de fecha 11-once Mayo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala que es el responsable estructural de la bodega y oficinas.

todos los elementos trabajan a manera adecuada, ningún elemento presenta diferencias estructurales tales como: falta de acero de refuerzo, pandeo, grietas por refuerzos y exposición de acero de refuerzo o corrosión, además la construcción no presenta grietas ni fisuras en sus elementos estructurales y no se presentan daños estructurales de ningún tipo que pongan en riesgo la integridad física de las personas que laboran y los visitantes de estos inmuebles.

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/558/2016 de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó conforme a la información presentada, en este caso al Plano de proyecto 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, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 19-diecinueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Violeta, N° 801 en la Colonia Moderna, identificado con el número de expediente catastral 10-017-018, en la cual se informa que en los estudios de vialidad **No se prevé la modificación** al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, para la calle Violeta, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Privada Cedro, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 metros por 3.00 metros.

XIII.- El interesado acompaña reporte número I16-483, de fecha 16-dieciséis de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo

León, mediante el cual señala las recomendaciones en materia de protección civil para Oficinas administrativas y bodega; respecto del inmueble ubicado en la calle Violeta, N° 801, esquina con Cedro, identificado con el número de expediente catastral 10-017-018; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (demolición parcial y regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS**, en el inmueble ubicado en la calle **VIOLETA No. 801 EN LA COLONIA MODERNA**, en esta Ciudad, e identificado con el **expediente catastral número 10-017-018**, el cual tiene un superficie de 528.46 metros cuadrados, con una construcción existente de 613.00 metros cuadrados, de los cuales 43.00 metros cuadrados son por demoler y 570.00 metros cuadrados se regularizan, para generar una construcción total de 570.00 metros cuadrados.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 3. **Deberá respetar el uso de edificación de Oficinas Administrativas y Almacén de Productos Molestos, en el inmueble en cuestión.**
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 5. **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que se indican en el proyecto presentado para el giro solicitado.**
 6. 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.
 7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 8. 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.
 9. Deberá 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.
- A. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/406/2016 de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto presentados por el solicitante, 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 calle Violeta, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Privada Cedro, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

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. 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.
4. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto, a las características de las vialidades colindantes y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud ni mayores de 3.5 toneladas de capacidad. Lo anterior, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
5. ARTÍCULO 55. Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5-tres y media toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00-seis metros y un ancho mínimo de 3.00-tres metros.
6. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 103, inciso XVIII) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
7. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
8. No deberán tener venta al público directamente en esta bodega ya que no cuentan con un área de estacionamiento que reúna las condiciones necesarias para esto. Los cajones de estacionamiento propuestos deberán ser únicamente para personal que laborará en la bodega y visitantes que acudan con fines relativos al giro de la misma bodega.
9. 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.
10. 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.
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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
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.

B. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 3550/2016 dentro del expediente LTA-000400/2016 de fecha 6-seis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT), productos químicos (píñol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solvente, etc.).
2. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
3. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. 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

6. 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.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
8. 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.
9. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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 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 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. 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.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 03-tres 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

26. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

C. Deberá cumplir con las medidas recomendadas en materia de protección civil a implementar durante la operación del proyecto e indicados en el reporte número, I16-483, de fecha 16-dieciséis de Agosto 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al predio ubicado en la calle Violeta, N° 801, Colonia Moderna, e identificado con el número de expediente catastral 10-017-018, para su construcción y operación, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

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

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 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.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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 el C. Secretario y el C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

[Handwritten Signature]
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

[Handwritten Signature]
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

[Handwritten initials]
SCS/AEDC/jerc

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____



