



Oficio No.: SEDUE 7045/2018
Expediente Administrativo L-000586-16

INSTRUCTIVO

A LA C. ELSA GUADALUPE ALCARAZ GUERRA
DOMICILIO EN: SANTA CRUZ No. 12 COLONIA
VISTA HERMOSA, 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 18-dieciocho días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000586-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete del mes de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, por la **C. ELSA GUADALUPE ALCARAZ GUERRA**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE BOLIVIA No. 12, COLONIA VISTA HERMOSA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **25-074-009**, acreditando la propiedad mediante la Escritura Publica Numero 12,524-doce mil quinientos veinticuatro, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA ESTETICA, LOCAL DE COMIDA PARA LLEVAR, OFICINAS Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 341.43 metros cuadrados, una construcción total de 309.50 metros cuadrados que se regularizan: acompañando el solicitante lo siguiente:

ANTECEDENTES

Acta Número 57,006-cincuenta y siete mil seis, de fecha 14-catorce de Abril del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público, Suplente de la Notaría Pública Número 64-sesenta y cuatro de la cual es titular el Licenciado Cruz Cantú Garza, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó bajo el No. de expediente S-293/04, de fecha 22-veintidos de Noviembre del 2004-dos mil cuatro, la Subdivisión en 2-dos porciones el lote con expediente catastral número 25-074-009, con superficie de 625.00 metros cuadrados quedando de la siguiente manera Lote 1 con 341.436 metros cuadrados y Lote 2 con 283.564 metros cuadrados.

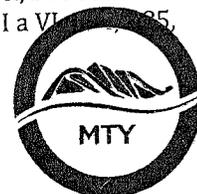
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

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 último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 285,

1

011861



286, 287, 288, 290, 291, 293, 294, 295, 296, Fracción I a V, 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 1 inciso b), 11, 12 Fracción I y III, 13, 14 Fracción I y III puntos 1.1, 3.1, 3.4 y 3.9, 15 Fracción I y II, 16, 19, Fracción I a IV incluyendo el último párrafo, 21 Fracción I, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 33, 94, 95, 96, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 y 96, 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en una Zona Clasificada como **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**; donde los usos solicitados para **3.9.4 Oficinas Administrativas y 1.1.1 Unifamiliar** se considera como **PERMITIDOS** y para los usos solicitados para **3.1.11 Estética, 3.4.2 Comida para llevar** se consideran como **CONDICIONADOS**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje, y **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 y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

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), aplicar las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

IV.-Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, por lo tanto son 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 subsanan de la siguiente manera:

Requerimiento I.: De acuerdo a inspección ocular y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaria el día 30-treinta de Enero del 2017-dos mil diecisiete, y debido a que los frentes de los lotes colindantes son desiguales, se miden conforme a las distancias citadas por lo que, del 100 % (414.00 ml) se tiene que el 65.21 % (270.00 ml) son usos no habitacionales y 34.79 % (144.00 ml) de uso habitacional, y los lotes adyacentes ninguno tiene uso habitacional unifamiliar, por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio 0030/2017 dentro del expediente LTA-000619/2016 de fecha 06-seis de Enero del 2017-dos mil diecisiete. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió dictamen técnico vial con número de Oficio DPTDU/V/109/2017 de fecha 30-treinta de Enero del 2017-dos mil diecisiete, en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Dictamen realizado por la Dirección de Protección Civil Monterrey, de fecha 01-primer de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, No. DPC/3018/16, Tarjeta Folio No. 1529/16, Expediente No. PC/424/15/18, mediante el cual señala los lineamientos en materia de Protección Civil que deberá cumplir de acuerdo al Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 309.50 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	187.50 m2	187.50 m2	Estética, comida para llevar, almacén, sala, comedor, antecomedor, cocina, recamara, escaleras y baño
1 NIVEL	122.00 m2	122.00 m2	Escaleras, oficinas, almacén, baño, estancia, recamara y azoteas descubiertas.
Total	309.50 m2	309.50 m2	ESTETICA, LOCAL DE COMIDA PARA LLEVAR, OFICINAS Y CASA HABITACION CON ESTACIONAMIENTO PARA 4-CAJONES

VI.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que no ocupa que es de 341.436 m2, señala para el mismo los siguientes: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (256.077 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.549 (187.50 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.70 veces (580.441 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.906 veces (309.50 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (85.359 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.451 (153.93 metros cuadrados); en relación al CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (51.215 metros cuadrados), se realizó una compensación de arbolado de acuerdo a lo establecido en el Artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio Monterrey, el cual a la letra dice: “Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En el caso de no poder cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey”. Para ac...

antigüedad el interesado anexo copia de Constancia por el que se informa los datos del predio que están registrados en el padrón catastral, con fecha de registro 22-veintidos de Abril del 2005-dos mil cinco, la cual la SECRETARIA DE FINANZAS TESORERIA GENERAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON, certificó y hace constar la antigüedad de la construcción. Por otra parte, realizó una compensación de árboles, lo cual justifica con la Factura No. 13293, de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2017-dos mil diecisiete que avala la compra de 03-tres árboles encino de 2" diámetro de tronco a 1.20 metros de altura. Lo anterior de acuerdo a evaluación de la Dirección de Ecología mediante oficio No. 0620/2017 de fecha 16-dieciseis de Febrero del 2017-dos mil diecisiete. Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 04-cuatro niveles y el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.00 metros en el nivel.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres para el uso de :

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 4 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Estética	40.00	M2	31.32	1 cajón		
Comida para llevar	25.00	M2	28.98	1 cajón		
Oficinas Administrativas	30.00	M2	42.78	1 cajón		
Casa Habitación	1c/-200.00 2c/+200.00	M2	120.00	1 cajón		
REQUIERE UN TOTAL	4- CAJONES					

*Es necesario informar que el requerimiento de cajones se consideró tomando en cuenta la Unidad Básica de Servicio (UBS), de la actividad a desarrollar, por el uso solicitado.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 30 de Enero del 2017, se observó que el predio tiene uso de oficinas, local de comida, estética y casa habitación, se marcan diferencias en plano, si cuenta con cajones de estacionamiento.

IX.- El interesado acompaña Dictamen con el oficio número, **Oficio No. DPC/3018/16, Tarjeta Folio No. 1529/16, Expediente No. PC/424/15/18** de fecha 01 de Diciembre del 2016, para **ESTETICA, LOCAL VENTA DE COMIDA PARA LLEVAR, OFICINAS Y CASA HABITACION** emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la Calle Bolivia No. 12, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)25-074-009; 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **0030/2017** dentro del expediente **LTA-000619/2016** de fecha 06-seis de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- El interesado acompaña con **Reporte Estructural**, de fecha 11-once de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ing. Juan Gerardo Cavazos Salazar con cédula profesional 8689464, se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural de la construcción a regularizarse en la Calle Bolivia No. 12, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)25-074-009, en el Municipio de

Monterrey N.L.

XII.- De lo anterior, y 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, mediante oficio número **DPTDU/V/109/2017** de fecha 30-treinta de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, 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.

XIII.- En fecha 19-diecinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en la Calle Bolivia No. 12, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)25-074-009, en la cual señala que en los estudios de vialidad SE prevé la modificación para la Bolivia y la calle Sudamérica deberán respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA ESTETICA, LOCAL DE COMIDA PARA LLEVAR, OFICINAS Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el inmueble ubicado en la **CALLE BOLIVIA No. 12, COLONIA VISTA HERMOSA**, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral **25-074-009**, el cual tiene una superficie de 341.43 metros cuadrados, una construcción total de 309.50 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:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Estética, Local de Comida para llevar, Oficinas Administrativas y Casa Habitación Unifamiliar** en el predio 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **04-cuatro cajones de Estacionamiento** que propone el proyecto.
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 contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada y las

banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

10. 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.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

A) Deberá dar cumplimiento a lo señalado mediante oficio número, Oficio No. DPC/3018/16, Tarjeta Folio No. 1529/16, Expediente No. PC/424/15/18 de fecha 01 de Diciembre del 2016, para ESTETICA, LOCAL VENTA DE COMIDA PARA LLEVAR, OFICINAS Y CASA HABITACION emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la Calle Bolivia No. 12, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)25-074-009; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

B) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/109/2017 de fecha 30-treinta de Enero del 2017-dos mil diecisiete, 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 la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaria.
 - a) Para la calle Bolivia deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Sudamérica 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 con radio de giro de 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del 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 dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de 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 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.
5. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
6. Queda prohibido ofrecer servicios a comedor o servicios de "drive thru" en el local de comidas, ya que el predio no cuenta con los cajones necesarios para ello ni con las características necesarias para dar cumplimiento al artículo 61 del reglamento de zonificación y uso de suelo.
7. 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.
8. El Proyecto deberá contar con 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.

9. 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.

C) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0030/2017, dentro del expediente LTA-000619/2016 de fecha 06-seis de Enero de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. 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 16:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
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, bocinas, amplificadores y similares en terrazas 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. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una escritura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua



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

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
21. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
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 01-un árbol 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 08-ocho 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 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.
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: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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 C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. 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

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

SCS / AEDC / ser/v.

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 _____

