

8.2
W



En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de agosto del año 2017-dos mil diecisiete,-----

VISTO- El expediente administrativo No. L-000588-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Eipidio Carlos Rodríguez Gallardo, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V., sociedad que es arrendataria del inmueble ubicado en la AVENIDA FUNDADORES, NO. 955, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 20-155-742; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la LICENCIA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA, EN RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADO COMO RESTAURANTE R-1 DENTRO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE R-023/2014, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 92.25 metros cuadrados, con una construcción autorizada total de 92.25 metros, en los cuales se pretende realizar el cambio de uso de edificación, para lo cual los solicitantes acompañan copia simple de la siguiente documentación:

Escritura Pública número 432-cuatrocientos treinta y dos, de fecha 07-siete de abril del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito, mediante la cual el C. Javier Gerardo Benítez de la Garza, representante de "DESARROLLO URBANO Y URBANIZADORA LS S.A. DE C.V.", denominada como la Parte Vendedora y la C. Nora María Esther Castellanos Navarrete representante de "BIENES RAICES 507, S. A. DE C.V.", denominada como **RESTAURANTE R-1** ubicado en la Planta Baja Nivel 1 del Centro Comercial situado en la Avenida Fundadores No. 955 en la colonia Valle Oriente de esta ciudad. (Identificado con el número de expediente catastral 20-155-742).

Escritura Pública número 16,051- dieciséis mil cincuenta y uno, de fecha 23- veintitres de febrero del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público número 90- noventa, con ejercicio en este municipio, la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada "**BIENES RAICES 507 S.A. DE C.V.**", representada por su Apoderado general la C. Nora María Esther Castellanos Navarrete.

Contrato de Arrendamiento de fecha 20-veinte de junio del 2014-dos mil catorce, celebrado por la C. Nora María Esther Castellanos Navarrete en representación de BIENES RAICES 507 S.A. DE C.V. en carácter de arrendataria; mismo que fue certificado en fecha 26-veintiseis de junio del 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública número 90-noventa con ejercicio en el Primer Distrito; tomándose razón del mismo bajo el Control de Acta Fuera de Protocolo, bajo el número 84,403/2014-ochenta y cuatro mil cuatrocientos tres diagonal dos mil catorce; respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 20-155-742.

Escritura Pública número 29,953- veintinueve mil novecientos cincuenta y tres, de fecha 17-dieciséis de diciembre de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaño García, Notario Público número 60-sesenta, con ejercicio en este municipio, la cual los accionistas de la Sociedad denominada IMPULSORA DE MERCADOS DE SONORA, S.A. DE C.V. celebran una asamblea general en la que se determina cambiar el nombre de la sociedad a CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.

Escritura Pública número 3,874-tres mil ochocientos setenta y cuatro, de fecha 04-cuatro de julio del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleja Medina, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial, mediante el cual la empresa denominada "CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V." a través de su apoderado, otorga diversos poderes, a favor del C. Eipidio Carlos Rodríguez Gallardo.

Escritura Pública número 11,705-once mil setecientos cinco, de fecha 03-tres de junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Particio Enrique Chapa González, Notario Público Titular número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, mediante la cual la sociedad DESARROLLO URBANO Y URBANIZADORA LS S.A. DE C.V. a través de su apoderado legal Javier Gerardo Benítez de la Garza hicieron constar la Declaración Unilateral de Voluntad, para Someter al Régimen de Propiedad en Condominio Vertical sobre cuatro lotes de terreno que constara de un edificio denominado PLAZA SIENNA.

Escritura Pública número 2,375-dos mil trescientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de mayo del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Particio Enrique Chapa González, Notario Público número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en este municipio, la cual los accionistas de la Sociedad denominada GRUPO INMOBILIARIO LA SUERTUDOTA, S.A. DE C.V. celebran una asamblea general en la que se determina cambiar el nombre de la sociedad a DESARROLLO URBANO Y URBANIZADORA LS, S.A. DE C.V.

Escritura Pública número 12,763-doce mil setecientos sesenta y tres, de fecha 31-treinta y uno de diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Particio Enrique Chapa González, Notario Público Titular número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea Extraordinaria de Condóminos de Plaza Sienna

ACUERDO ADMINISTRATIVO



celebrada en fecha 07-sete de octubre del 2015-ods mil quinice, en la que se acordó entre otras cosas, otorgar diversos poderes al C. Javier Gerardo Benítez de la Garza.

ANTECEDENTES

Anexa copia simple de Instructivo y planos donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, de fecha 09-nueve de marzo del 2015-dos mil quinice, bajo el oficio número 3794/2015 y número de expediente administrativo R-023/2014, autorizó la MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO I-534-2011 (consistente en la reducción de la construcción autorizada de 29,992.35 metros cuadrados a 29,641.28 metros cuadrados) y la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (regulartización de 1,723.50 metros cuadrados) las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (regulartización de 523.37 metros cuadrados) y de USO DE EDIFICACIÓN (ampliación de 523.37 metros cuadrados); así como SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y 24-VEINTICUATRO OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LOS predios ubicados en la avenida fundadores No. 955 e identificados con los números de expediente catastral 20-155-082 y 20-155-083 con una superficie de 3,513.81 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 párrafo, y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVI, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey de fecha 09-nueve de marzo del 2015-dos mil quinice, bajo el oficio número 3794/2015 y número de expediente administrativo R-023/2014, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO I-534-2011 así como, SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA 22-VEINTIDOS LOCALES COMERCIALES VARIOS, 17-DIECISIETE RESTAURANTES Y 24-VEINTICUATRO OFICINAS ADMINISTRATIVAS lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento".

III.- 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 SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS, en una zona clasificada como CAL-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, donde el uso solicitado para 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA es considerado como PERMITIDO, resultando por lo tanto informante de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala:

3.0.4





ARTICULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitteds o predominantes: los que en una zona determinada ocupan 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."

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 92.25 metros cuadrados distribuidos conforme a lo siguiente:

Área	Autorizados (m2)	Total (m2)	Área de ventas, cuarto frío, almacén, baño
Planta Baja	92.25	92.25	
Total	92.25	92.25	

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto presentado cumple de la siguiente manera: de acuerdo a las autorizaciones antes citadas, para el giro de Restaurante se debían mantener habilitados 9 ~~nueve~~ cajones, ahora bien para el giro solicitado de Tienda de conveniencia se requiere 01-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 44.00 metros cuadrados, por lo que resulta el nuevo requerimiento de 3-tres cajones: los cuales sigue solucionando en el proyecto ya que en la autorizaciones anteriormente citadas se designaron 38-treinta y ocho cajones de uso común para el nivel en el que se encuentra ubicado el proyecto.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 10-diez de enero del 2017-dos mil diecisiete, se pudo constar al momento de la visita que el uso actual del inmueble es Tienda de conveniencia, la construcción coincide físicamente con los planos entregados para inspección.

VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPC/2526/16, Expediente No. PC/347/15/18, Tarjeta Folio No. 1290/16 en conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual se realizó inspección y revisión y otorgó los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Tienda de Conveniencia en el predio a ubicarse en la avenida Fundadores No. 955 Local 1 Col. Ampliación Valle del Mirador en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 20-155-742, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio número 0088/2017 y número de expediente administrativo LTA-000631/2016, de fecha 11- once 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 sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- 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/097/2017, de fecha 30-treinta de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dicitamen en materia de Vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

IX.- El interesado acompaña anexa Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. RNA 470240400, emitida por AXA Seguros con vigencia del 15- quince de diciembre del 2016-dos mil dieciséis al 31 de -diciembre del 2017-dos mil diecisiete, esto en relación al cambio de uso de edificación a realizarse en el inmueble que nos ocupa.

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se autoriza la LICENCIA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA, EN RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADO COMO RESTAURANT R-1 DENTRO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ACUERDA

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



8.20

VERTICAL AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE R-023/2014, en relación al inmueble ubicado en la **AVENIDA FUNDADORES, NO. 955**, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **20-155-742**, el cual tiene una superficie de 92.25 metros cuadrados, con una construcción autorizada total de 92.25 metros, en los cuales se pretende realizar el cambio de uso de edificación.

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

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

B) 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 (1 de 1) 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 **Tienda de Conveniencia**, 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 03-trés cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. 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.

6. 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.

7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizada 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.

8. 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.

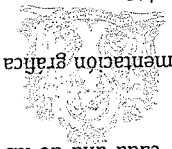
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

11. 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.

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

13. 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.

C) Deberá cumplir con lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, con escrito de respuesta de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPC/2526/16, Expediente No. PC/347/15/18, Tarjeta Folio No. 1290/16 en conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual realizó inspección y revisión y otorgó los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Tienda de Conveniencia en el predio a ubicarse en la avenida Fundadores No. 955 Local 1 Col. Ampliación Valle del Mirador en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 20-155-742, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



h. 08.0



28.01

- a. 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. Así mismo, se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCIT-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- b. El proyecto deberá resolver su demanda de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- c. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros.
- d. Deberá asignar de manera funcional los cajones de estacionamiento e identificando si serán destinados para las oficinas, visitantes a las oficinas, los destinados para la zona comercial y señalizar de manera funcional y visible la utilización de cada piso de estacionamiento.
- e. Los accesos vehiculares (entrada y salida) 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 como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten el acceso y salida a los usuarios.
- f. Debido a que el proyecto contempla cajones dispuestos sobre rampas vehiculares que comunican a los diferentes niveles de Estacionamiento, es muy importante respetar una pendiente no mayor al 6%, la cual deberá cumplir ya que es la pendiente máxima permisible (por cuestiones de seguridad y funcionalidad). De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antideslizante a su superficie.
- g. Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento dentro de los horarios de operación de las oficinas, restaurantes y los locales comerciales.
- h. Debido al espacio requerido para maniobras y a las características de las vialidades colindantes, el Desarrollo deberá utilizar vehículos de carga ligeros con capacidades no mayores a 3.5 Ton.

3. Deberán respetarse los requisitos en materia vial emitidos dentro del Instructivo, del Acuerdo y de los Planos Autorizados en el expediente Administrativo L-534/11, mismos que a continuación se enumeran:

- Nota: Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- a) Para la Avenida Fundadores deberá respetar un ancho total de 37.20 metros, 18.60 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados.
 - b) Al Norte del predio deberá respetar una servidumbre de paso de 8.00 metros de ancho.
 - c) Al Oriente del Predio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) Respetar un radio de giro de 17.10 metros (Lc=19.46) en la esquina de la Avenida Fundadores y el límite de propiedad oriente del predio (acceso a galerías Valle Oriente).
- Nota: Tomando en cuenta el Oficio 078-R-10-31/11 emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, firmado por el Ing. Nicolás González Flores, Encargado de la Dirección de Ingeniería en el cual se manifestó que se ha cancelado y removido la tubería de la descarga sanitaria alojada en la servidumbre de paso sanitario y pluvial existente dentro del predio y que se ha construido una caja dentro de un lote fuera del predio del Desarrollo que recibe y controla la descarga de los lotes localizados al poniente del predio para bajar y conectar al registro existente en el eje de la servidumbre de paso vehicular colindante al norte de los predios. Por lo anterior, esta área de vialidad únicamente pedirá respetar la servidumbre vehicular de 8.00 metros de ancho existente al norte del predio.

2. El predio no cuenta con trámite de alineamiento vial. 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 antecedente presentado.

1. El Proyecto cuenta con un antecedente autorizado del expediente administrativo R-023/2014, de fecha 9 de marzo del 2015. El proyecto que se presenta para esta nueva Licencia respeta las áreas viales (accesos, cajones de estacionamiento, su disposición y orientación, pasillos de circulación, rampas vehiculares) autorizadas en la Licencia antes mencionada, por lo que se da visto bueno vial a la presente propuesta, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones, mismas que forman parte del acuerdo del expediente administrativo R-023/2014.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/097/2017 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, en base a planos del proyecto y antecedentes presentados por el interesado, siendo lo siguiente:



GOBIERNO MUNICIPAL
MONTERREY
LA GRAN CIUDAD

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

08009

- 6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- 5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 4. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
- 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.

Ruido y/o Vibraciones
Aspecto Ambiental

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

Generales

B) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0088/2017 y número de expediente administrativo LTA-000631/2016, de fecha 11-enero del 2017-dos mil dieciséte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 5. Debido a la velocidad que desarrollan los vehículos que circulan por Av. Fundadores es importante que el Desarrollo no genere flujos vehiculares que obstruyan la circulación vial y peatonal de la vía pública. Por lo anterior y dado que el estacionamiento ubicado en la planta baja no cuenta con la longitud de almacenamiento para las flujos vehiculares, este no deberá contar con barreras para controles de acceso.
- 4. Con respecto al acceso vehicular de la Planta Baja, éste deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros por proponerse con doble sentido de circulación, y deberá contar con una entrada y salida directa y funcional hacia la vía pública contemplando los radios de giro necesarios para esta maniobra, y sin contemplar paso vehicular sobre propiedad privada.
- m. Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- 1. El proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo 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 y que deberán coordinarse para la elaboración de un Proyecto de Señalamiento Vial y su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- k. De acuerdo a los resultados obtenidos en el Estudio de Impacto Vial, existirá una disminución en la calidad del nivel de servicio en las intersecciones dentro del área de influencia debido a la generación de viajes del nuevo desarrollo y a la tasa de crecimiento estimada. Por tal motivo el Estudio propone lo siguiente:
 - La adecuación de la intersección Av. Eugenio Garza Lagüera (Fundadores) - Adolfo Laubner mediante la construcción de un carril de vuelta izquierda sobre el camellón central, y la semaforización del mencionado cruce.
 - Adecuar los carriles dentro de la intersección de la Av. Eugenio Garza Lagüera (Fundadores) - Av. Pedro Ramirez Vazquez, de 2 a 3 carriles y la optimización del diseño de fases de los semáforos existentes.
- j. Queda obligado a que las actividades que se realicen en el desarrollo no ocasionen problemas a la vialidad pública y su zona Tránsito.
- i. Queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Por lo anterior, continua la obligación de realizar las aportaciones necesarias para poder realizar las obras antes descritas.





808

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

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

24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
23. 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.

Imagen Urbana

22. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área verde ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

Reforestación

21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
19. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
18. 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.
17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

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

Contaminación del Agua

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
Emissiones al Aire

11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo



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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsabilidades 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 el 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, notifiqúese 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 Director de Control Urbano 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

SOS / EAM / kama

