



No. de Oficio: SEDUE 6690/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000110-17

INSTRUCTIVO

**CC. LUIS RAYMUNDO ESPINO TREJO Y JANNET MARGARITA ESPRONCEDA
TAMEZ, CON DOMICILIO EN BOSQUE DANES
NO. 105, FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS SECTOR BOSQUES MONTERREY,
NUEVO LEÓN.**
Presente.



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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000110-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de marzo del 2017-dos mil diecisiete, por los CC. Luis Raymundo Espino Trejo y Jannet Margarita Espronceda Tamez en su carácter de propietarios del predio ubicado en la AVENIDA VERONA NO. 1300, FRACCIONAMIENTO CUMBRES DEL SOL, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 83-133-015; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 125-ciento veinticinco, de fecha 22-veintidós de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; por la cual solicita la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 448.20 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 144.00 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 08-ochos de Marzo del 2016-dos mil dieciséis bajo el número de oficio 2744/SEDUE/2012 y expediente administrativo MEV-105/2012, Autorizó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES DEL SOL 1ª ETAPA**, relativo a una superficie neta de 132,872.49 dentro de la cual contiene un área Comercial o Multifamiliar de 10,735.05 metros cuadrados, entre la que se encuentra el lote que nos ocupa con superficie de 448.20 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 I, 191 fracciones V y X, 226

SEM

005676

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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 f), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III puntos 3.18, 15 fracción I 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I a XVI B, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I II y III, 17, 18 fracción I, 22, 23, 25, 26 fracción I, 40, 41, 49, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sesión de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 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 se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR y de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número 2744/SEDUE/2012 dentro del expediente administrativo MEV-105/2012 de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2012-dos mil doce, 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 correspondiente a la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata** denominado CUMBRES DEL SOL 1ª ETAPA, en el cual indica que el predio que nos ocupa se encuentra marcado como **Área Comercial o Multifamiliar** y 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 Artículo Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala **"ARTICULO 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"**, resultando viable el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**.

III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielos y accesorios; Calzado; Telas,

8.2.19



Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisidtricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 144.00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:



-----	(m2) Por regularizar	Total m2	Distribución
Planta Baja	144.00	144.00	Estacionamiento descubierto para cuatro cajones, área de local, área de caja, almacén, servicio sanitario para empleados
Total	144.00	144.00	-----

V.- 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, correspondientes a la zona donde se encuentra inserto en una HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR esto de conformidad con lo señalado en el OFICIO No. DPTDU 721/16 de fecha 24-veinticuatro de julio del 2017-dos mil diecisiete emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano que a la letra dice "Es importante mencionar que el interesado presenta un antecedente con número de oficio Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, con fecha del 21 de septiembre del 2012, donde indica que el predio en cuestión es un Área Comercial y/o Multifamiliar (05 viviendas), donde el acuerdo presentado en SEGUNDO:..." Lineamientos generales de diseño urbano aplicados de acuerdo al entonces Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020; el cual indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional multifamiliar (HM),... el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar se estima permitido y el uso comercial está Condicionado;... se determina una Densidad Media de tipo D9...", con respecto a los lineamientos en el oficio 2744/SEDUE/2012, se menciona que "Deberá respetar los lineamientos de construcción relativos a coeficientes de uso, ocupación y absorción del suelo, remetimientos; Frontal, laterales y posterior, a coeficientes de uso, ocupación y absorción del suelo, remetimientos; frontal, laterales y posterior, alturas de las edificaciones y bardas y cajones de estacionamiento que al efecto establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al momento de solicitar la licencia de construcción, para las edificaciones y cualquier otra obra a realizar en los lotes" y que de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León el ARTICULO TERCERO menciona que "Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total 448.20 metros cuadrados, se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (358.56 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.32 (144.00 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (896.40 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.32 (144.00 metros cuadrados); Área Libre de 0.20 (89.64 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.68 (304.20 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área

SEM
a



Verde) de 0.10 (44.82 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (69.80 metros cuadrados como mínimo); En cuanto al Número de Niveles máximos permitidos: 4-cuatro Niveles, y el proyecto presenta 01-un nivel, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.00 metros por nivel medido a partir del punto más alto hasta la parte superior de losa.

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto presentado cumple de la siguiente manera: De acuerdo a la autorización antes citada, para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y de acuerdo a la normativa aplicada en el antecedente se requiere 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 80.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 04-cuatro cajones, mismos que soluciona dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 20-veinte de mayo del 2017-dos mil diecisiete se pudo constatar al momento de la visita que se realizan trabajos de construcción actualmente en etapa de muros y losa, la distribución e instalaciones si corresponden a locales comerciales. Aun no se habilitan cajones de estacionamiento, pero si existen los espacios para habilitarlo.



VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico mediante Oficio SAY-PCM/D/000897/2017, expediente número PC/472/15/18, tarjeta folio número 0039/17 de fecha 18-dieciocho de enero del 2017-dos mil diecisiete, de conformidad con el Reglamento de Protección Civil del Municipio de Monterrey, dicha dependencia realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa y otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para la regularización de local comercial y de servicios agrupados, en el predio ubicado en la Avenida Verona No. 1300, Colonia Cumbres del Sol, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 83-133-015, y una superficie total de terreno de 448.20 metros cuadrados, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1931/2017 y número de expediente administrativo LTA-000178/2017, de fecha 24-veinticuatro de mayo 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.

IX.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado ordenamiento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4a, acompaña Memoria de Cálculo Estructural realizado por el ingeniero Cesar González Elizondo con cedula profesional No. 452126, respecto al predio ubicado en la Avenida Verona No. 1300, Colonia Cumbres del Sol e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 83-133-015. Carta responsiva de fecha 01-primero de marzo del 2017-dos mil diecisiete por medio de la cual el Arquitecto Luis Cesar Garza Berlanga con Cedula profesional 2328409, se responsabiliza y pueda constatar que la obra realizada en la Avenida Verona No. 1300, Colonia Cumbres del Sol, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 83-133-015, fue realizada conforme a la memoria de cálculo presentada.

g. a. r.



X.- 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/300/2017, de fecha 18-dieciocho de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 16-dieciséis de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la Avenida Verona No. 1300, Colonia Cumbres del Sol e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 83-133-015, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo, deberá respetar lo siguiente: a) Para la avenida Verona deberá respetar un ancho total de 15.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Respetar derecho de paso colindante al oriente del predio.

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 CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** en el inmueble ubicado en la **AVENIDA VERONA NO. 1300, FRACCIONAMIENTO CUMBRES DEL SOL**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **83-133-015**, el cual cuenta con una superficie total de 448.20 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 144.00 metros cuadrados.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
 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.
 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 de **LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio en cuestión.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 04-cuatro cajones de

es a q



estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado 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 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.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. 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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
12. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo, ni producir el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.



C) Deberá respetar lo indicado por La Dirección Municipal de Protección Civil mediante Oficio SAY-PCM/D/00089/2017, expediente número PC/472/15/18, tarjeta folio número 0039/17 de fecha 18-dieciocho de enero del 2017-dos mil diecisiete, de conformidad con el Reglamento de Protección Civil del Municipio de Monterrey, en el que realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa y otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para la regularización de local comercial y de servicios agrupados, en el predio ubicado en la Avenida Verona No. 1300, Colonia Cumbres del Sol, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 83-133-015, y una superficie total de terreno de 448.20 metros cuadrados, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/300/2017 de fecha 18-dieciocho de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la avenida Verona deberá respetar un ancho total de 15.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Respetar derecho de paso colindante al oriente del predio.

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. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos. Cada cajón deberá ser señalizado indicando a que departamento está asignado.
6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, y dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 62 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
8. El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se propone de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
9. Los pasillos de circulación 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 de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.
10. 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.
11. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
12. 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.

E) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1931/2017 y número de expediente administrativo LTA-000178/2017, de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

es. a. y



2. Los residuos provenientes de la construcción 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.n.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

8. 2/14



15. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4.3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1.5.3, 3.17.4, 3.18.1.0 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. 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**

18. 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.
19. Las actividades, los equipos o maquinaria 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) de 68 dB(A) de 09:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 23:59 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
20. 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.
21. 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

22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. 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.
25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
26. 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

27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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



e.g.a.r.



31. 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

32. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
33. 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.
34. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-040-17 el cual fue resuelto con la reposición de 07-siete árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
38. 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 04-cuatro 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

39. 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.
40. 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 dictarán las sanciones y medidas de seguridad aplicables, 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.



88



QUINTO: Las Licencias de 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 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. Así Administrativamente actuando lo firman los CC. 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. PECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

JCS / BAM / kama

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Luis Cesar Garza Berlanga siendo las 12:30 horas del día 20 del mes de Diciembre del 2017

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Daniel Gonzalez
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 112389

LA PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Luis Cesar Garza Berlanga
FIRMA [Firma]

