

**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
PROMOTORA DE VALORES SAN JERÓNIMO, S.A. DE C.V.
DOMICILIO: AV. RICARDO MARGAIN No. 260, COLONIA
VALLE DEL CAMPESTRE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.
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 21-veintin días del mes de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete. -----

VISTO- El expediente administrativo No. L-000189-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 31-treinta y un días del mes de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete, por el C. HECTOR LENIN DELGADO SANCHEZ, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada **PROMOTORA DE VALORES SAN JERÓNIMO, S. A. DE C. V.**, propietaria de los inmuebles ubicados en la calle **AV. CONSTITUCION No. 1050, ENTRE VENUSTIANO CARRANZA Y LISBOA, EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD**, de esta Ciudad e identificados con los números de expedientes catastrales **02-106-001 y 02-106-002**, solicitud por medio de la cual se pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACION, DE VIDEOJUEGOS A OFICINAS ADMINISTRATIVAS, TALLER MECÁNICO, LAVADO DE AUTOS, VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen un superficie de 3,500.00 metros cuadrados (lote 001) y de 856.23 metros cuadrados, que conjuntamente forman una superficie total de 4,356.23 metros cuadrados, con una construcción existente 2,986.07 metros cuadrados, de los cuales 2,115.41 metros cuadrados son existentes autorizados y 870.66 metros cuadrados son por regularizar, presentando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Número 44,810-cuarenta y cuatro mil ochocientos diez, de fecha 30-treinta de Noviembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen de León, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 33-treinta y tres, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León, la cual contiene la fusión por incorporación a "Promotora de Valores San Jerónimo", S. A. de C. V. de las empresas que en dicha escritura se describen, que como consecuencia de los acuerdos tomados la empresa "PROMOTORA DE VALORES SAN JERÓNIMO", S.A. DE C.V., subsistirá como Sociedad Incorporante.

Escritura Número 28,123-veintiocho mil ciento veintitrés, de fecha 30-treinta de Septiembre del año 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 33-treinta y tres, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León, por medio de la cual se ratifica la constitución de la sociedad escindida denominada "PROMOTORA DE VALORES SAN JERÓNIMO", S. A. DE C.V.

Escritura Número 4,736-cuatro mil setecientos treinta y seis, de fecha 30-treinta de Abril del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 33-treinta y tres, con ejercicio en esta Ciudad, por medio de la cual se realiza la compra venta de los inmuebles que nos ocupan a favor de Autos Constitución, S.A. de C. V.

Escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabeera Distrital con Residencia en Monterrey, N. L., de fecha 15-quinze de Mayo del año 2000-dos mil, por medio del cual realiza la rectificación



de medidas del predio que ampara la escritura pública número 4,736-cuatro mil setecientos treinta y seis, derivado de la afectación parcial de una porción del inmueble en ella descrito, quedando una superficie de 1,042.64 metros cuadrados.

Anexa copia simple del plano que muestra la afectación por ampliación de la Avenida Venustiano Carranza, respecto del inmueble identificado con el expediente catastral 02-106-002 que fuera inscrito ante el Registro público de la Propiedad y del Comercio en fecha 18-dieciocho de Agosto de 2005-dos mil cinco.

ANTECEDENTES

El solicitante presenta plano e instructivo, por los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, bajo el número de oficio 761/2004/SEDUE y número de expediente L-252/2004, autoriza la licencias de Uso de Suelo y de Edificación para RESTAURANTE Y CENTRO DE VIDEOJUEGOS, para los predios identificados catastralmente con los números 02-106-001 y 002, ubicados en Avenida Constitución No. 1050, entre Venustiano Carranza y Lisboa de esta Ciudad, en una superficie total de 4,542.64 m2 y 2,632.60 M2 de construcción.

Vistos los dictámenes técnicos 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 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 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 c), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción III punto 2.6y fracción III puntos 3.3 y 3.9, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 157, 158, 159, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción I, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones IX, 64, 92, 94, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **CAI- CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en la cual el uso solicitado para **2.6.4 VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES, 3.3.4 LAVADO DE AUTOS, 3.3.7 TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ y 3.9.4 OFICINAS**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: **"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: las 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."**

III.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número 761/2004/SEDUE y número de expediente L-252/2004, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuentan los citados inmuebles, estos fueron sujetos a una autorización para RESTAURANTE Y CENTRO DE VIDEOJUEGOS, con una construcción de 2,632.60 M2, con autorización de uso de suelo para los usos solicitados, la cual fue aprobada conforme a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, 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 dado que se solicita el Cambio de Uso de Edificación, de acuerdo a lo dispuesto por el 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, resulta viable entrar al estudio de la presente solicitud, pues se sigue dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,986.07 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Autorizada Existente	M2 por regularizar	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	1986.05	403.44	2389.49	40 cajones, área de taller mecánico, recepción de vehículos, patio de maniobras, área de baños, lockers y vestidores, área de lavado, recepción, cajas y comedor
PLANTA ALTA	129.36	467.22	596.58	Atención a clientes, área de espera y área de exhibición de artículos en venta, comedor de empleados, cocineta, baños y área de oficina
Total	2,115.41	870.66	2,986.07	OFICINAS, TALLER MECANICO, VENTA DE REFACCIONES AUTOMOTRICES, LAVADO DE AUTOS Y ESTACIONAMIENTO PARA 40-CAJONES

V.- Respecto a los Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo (vigentes), se cumple de la siguiente manera:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar: 4356.23 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	3267.17	0.55	2389.49	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	43,562.30	0.69	2986.07	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	1089.06	0.45	1966.74	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	653.43	0.16	688.31	Si cumple
N° de Niveles (Máximo)	(+) 12		2-niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		**8.95		**

** Respecto a la altura máxima permitida se considera para ello la construcción existente, en respeto al derecho adquirido que obtuvo del expediente número L-00252/04, de fecha del 21 de Junio de 2004, descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución.

VI. - Ahora bien, respecto a los cajones de Estacionamiento, el proyecto cumple de acuerdo a la siguiente tabla:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 CAJON/30.00 M2	65.94/45=2 CAJONES		SI CUMPLE
LAVADO DE AUTOS	1 CAJON/60.00 M2	735/60= 12 CAJONES		
TALLER MECANICO	1 CAJON/60.00 M2	1260/60= 21 CAJONES		
VENTA DE ACCESORIOS AUTOMOTRICES	1 CAJON/ 35.00 M2	175.00/35= 5 CAJONES		
TOTAL		40-CAJONES	40-CAJONES	

VII. - De acuerdo a la visita de inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 29-veintinueve de Junio de 2017-dos mil diecisiete, se pudo constar que al momento de la visita los predios se encuentran sin uso.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. 2175/2017, dentro del dictamen LTA-000221/2017 de fecha 08-ocho de Junio de 2017-dos mil diecisiete, por medio del cual se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, y en el cual la actividad principal será para el giro de Lavado de Autos, Taller mecánico, Venta de refacciones y Accesorios Automotrices

IX.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual se remite a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

I.- Mediante oficio número DPTDU/V/389/2017 de fecha 10 de Julio del 2017, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos) y Estudio de Impacto Vial elaborado por EIVIAL, ESTUDIOS DE INGENIERIA, firmado por el Ing. Juan Treviño González con cédula profesional N° 1835662, elaborado en fecha Mayo de 2017.

X.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 07-siete de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto de los predios que nos ocupan, en la cual señala que en los estudios de viabilidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el Predio (solo en ochavos).

XI.- Los interesados acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de oficinas, venta de refacciones, taller mecánico y lavado de autos,



en el inmueble ubicado en la calle Avenida Constitución No. 1050, entre Venustiano Carranza y Lisboa, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **reporte I17-270**.

XII.- El interesado acompaña copia de Oficio No. 401.6C.2/216/2017, de fecha 26 de Mayo del 2017, firmado por el Licenciado Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH, Nuevo León, mediante el cual con respecto de los inmuebles con expedientes catastrales 02-106-001 y 02-106-002, informa: "...que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como monumento histórico, no cuenta con arquitectura relevante y tampoco es colindante de alguno de estos".

XIII. - Los interesados presentan Reporte de revisión estructural, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Arquitecto Jesús Armando Rabago Múzquiz, con número de cédula profesional 4608777, respecto de la construcción a regularizar en los predios ubicados en la Ave. Constitución No. 1050, entre las calles de Venustiano Carranza y Lisboa de esta Ciudad, identificados con los expedientes catastrales 02-106-001 y 002.

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

ACUERDA

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACION, DE VIDEOJUEGOS A OFICINAS ADMINISTRATIVAS, TALLER MECÁNICO, LAVADO DE AUTOS, VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES** en los inmuebles ubicados en la calle **AV. CONSTITUCION No. 1050, ENTRE VENUSTIANO CARRANZA Y LISBOA, EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD**, de esta Ciudad e identificados con los números de expedientes catastrales **02-106-001 y 02-106-002**, los cuales tienen una superficie de 3,500.00 metros cuadrados (lote 001) y de 856.23 metros cuadrados, que conjuntamente forman una superficie total de 4,356.23 metros cuadrados, con una construcción existente 2,906.07 metros cuadrados, de los cuales 2,115.41 metros cuadrados son existentes autorizados y 870.66 metros cuadrados 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 lineamientos:

A. En cuanto a la Edificación. -

- No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS, TALLER MECANICO, LAVADO DE AUTOS, VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES.**
- Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 40-cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 40-cajones.
- 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).
- Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- 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.



- g) Deberá ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto o higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- o) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

B. En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/389/2017 de fecha 10 de julio del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la calle Humboldt, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Lisboa, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la Avenida Constitución, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) Para la calle Avenida Venustiano Carranza, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- e) Deberá respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en las intersecciones de las vialidades.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el Predio (solo en ochavos).



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 cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. 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.
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.
6. Los cajones de estacionamiento para el uso de oficinas, Taller mecánico, Lavado de autos y la venta de Refacciones automotrices deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos, indicando a que despacho u oficina corresponden. La zona de estacionamiento para el uso de oficinas deberá estar independiente de los cajones de estacionamiento que se asignarán al uso comercial.
7. 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
8. 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.
9. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se proponen 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.
10. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º 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.



Handwritten signatures and initials in purple and black ink.

004723

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



11. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
12. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 2175/2017 dentro del dictamen LTA-000221/2017 de fecha 08 de Junio de 2017, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de operación.-

Generales

1. Cuenta con ingreso el ingreso ante la SEMARNAT como generador de residuos peligrosos, No. de bitácora 19/EV-0015/08/17 y categoría microgenerador de fecha de 02 de Agosto de 2017.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

4. 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.
5. 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), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para oficinas).

6. 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.
7. 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

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a pedos colindantes.

Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.



19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. 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. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-430-16 el cual no requirió reposición de arbolado.

Imagen Urbana

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

D. Deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, por el cual otorgó mediante *reporte 117-270*, el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, para el proyecto de oficinas, venta de refacciones, taller mecánico y lavado de autos, en el inmueble ubicado en la calle Avenida Constitución No. 1050, entre Venustiano Carranza y Lisboa, en el Municipio de Monterrey N.L., mismo que fue notificado y solicitado por los interesados, siendo dicha autoridad la encargada de realizar las visitas de inspección correspondientes, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes.

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

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



QUINTO: 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 apereibir 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 aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO. - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su casa, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO. - 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

9
S/S/TAM/2017

Lo que notifica a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Francisco Reyes Ramirez siendo las 11:15 horas del día 15 del mes de Noviembre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Ingrida Gomez

FIRMA [Firma]

NÓ. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Jose Fro Ramirez Reyes

FIRMA [Firma]

