



No. de Oficio: SEDUE 5477/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106-17

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
LA SOCIEDAD DENOMINADA "ILFYC" S.A. DE C.V.
DOMICILIO: AVENIDA RIO CHURUBUSCO,
COLONIA DEL CARMEN, CIUDAD DE MEXICO.**

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 20-veinte días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. L-000106-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintim días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, por el C. José de Jesús Jiménez Limón, en su carácter de apoderado de la sociedad **ILFYC S.A DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **WASHINGTON No. 812 OTE, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **02-029-003**, acreditando la existencia legal de la citada sociedad, mediante la Escritura Pública número 14,774-catorce mil setecientos setenta y cuatro, de fecha 22-veintidós de Marzo de 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Vargas Aceves, Notario Público Suplente, adscrito y asociado al Titular de la Notaría Pública Número 73-setenta y tres, con ejercicio en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, por medio de la cual se constituye la Sociedad Mercantil "ILFYC", S. A. DE C.V.; la personalidad del solicitante mediante Escritura Número 2,627-dos mil seiscientos veintisiete, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Alejandro Gari Corona, Notario Público Número 120-ciento veinte de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, por medio de la cual se lleva a cabo Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil "ILFYC" S.A. de C.V., en la que entre otras cosas se otorga Poder a favor de José de Jesús Jiménez Limón, y acreditando la propiedad con la Escritura Número 14,772-catorce mil setecientos veintidós, de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA LIBRERÍA, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 648.23 metros cuadrados, con una construcción de 775.98 metros cuadrados y una barda de 32.27 metros lineales por 2.70 metros de alto que son por regularizar.

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 y II, 191 Fracciones V y X, 226 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, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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 c), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción II punto 2.2, Fracción III puntos 3.9 y 3.20, 15 Fracción I y II, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 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, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción II, 33, 94, 95, 96, 125, 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 Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **2.2.12 Librería, 3.9.4 Oficinas Administrativas** se consideran como **PERMITIDOS** y **3.20.5 Almacenamiento de Productos Inocuos** se considera como **CONDICIONADO**, por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciadas en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. **II.- CONDICIONADOS:** aquellas que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de las predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fija la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otras; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 2500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitada, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de las residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicaran los fracciones II, III y IV del presente artículo, así como las demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.



En este caso, el predio en comento, se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en una zona identificada como (CMI) **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por tanto, solo son aplicables los requisitos **II, III y IV** del Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, mismos que se subsona de la siguiente manera:

Requerimiento II.- Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. **1347/2017** dentro del expediente **LTA-000121/2017** de fecha 29 de Marzo del 2017. **Requerimiento III.-** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con No. de oficio **DPTDU/V/225/2017** de fecha 29 de Marzo del 2017, en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.-** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 16 de Marzo del 2017, Oficio No. **SAY-PCM/D/0580/2017**, Tarjeta Folio No. **0280/17**, Expediente No. **PC/559/15/18**, mediante el cual señala los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil que deberá cumplir de acuerdo al Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 775.98 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	387.99 m2	387.99 m2	Acceso, librería, oficinas, escaleras, almacén, baños y estacionamiento para 10-cajones.
PLANTA ALTA	387.99 m2	387.99 m2	Almacén, oficinas, escaleras y baños.
Total	775.98 m2	775.98 m2	LIBRERÍA, OFICINAS Y ALMACEN CON ESTACIONAMIENTO PARA 10-DIEZ CAJONES



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, de acuerdo a la superficie total de 648.23 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (486.173 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.60 (387.90 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (2,268.805 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.20 (775.98 metros cuadrados); un **Área Libre** de 0.25 (162.057 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.40 (260.24 metros cuadrados); y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (97.235 metros cuadrados como mínimo), y en cuanto a este lineamiento se realizó compensación de arbolado, tomando en consideración lo establecido en el Artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual a la letra dice: "Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) éste podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción de deberá presentar antecedente catastral debidamente registrado"; por ello el interesado anexa copia de Modernización Catastral (Historial de Construcción) sellado por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado, por medio del cual certificó la copia del croquis de construcción, con folio No. 33838 de fecha 14 de Abril del 2009, y hace constar la antigüedad de la construcción, por lo que atento a lo anterior y a la evaluación de la Dirección de Ecología mediante oficio No. 1347/2017 de fecha 29 de Marzo del 2017, el solicitante realizó la compensación de Árboles que le fueron requeridos por esta autoridad, presentando para ello la Factura No. 21247 de fecha 22 de Mayo del 2017, que avala la compra de 7-árboles encino de 3", y recibida por la Dirección de Ecología adscrita, el mismo día. Así mismo cumple con el Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por



nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.50 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del citado Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 10 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Librería	35.00	M2	196.97	6 cajones		
Oficinas	45.00	M2	127.91	3 cajones		
Almacén	400.00	M2	377.48	1 cajón		
REQUIERE UN TOTAL			10- CAJONES			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09 de Mayo del 2017 se observó al momento de la visita que se está dando uso de Librería, Oficinas y Almacén, la construcción si concuerda con los planos entregados a inspección, si cuenta con cajones de estacionamiento 10-diez.

VIII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. SAY-PCM/D/0580/2017, Tarjeta Folio No. 0280/17, Expediente No. PC/559/15/18 de fecha 16 de Marzo del 2017, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de Librería, Oficinas y Almacén en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1347/2017 dentro del expediente LTA-000121/2017 de fecha 29-veintinueve de Marzo 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.

X.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Mediante oficio número DPTDU/V/225/2017 de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- En fecha 09-nueve de Marzo del 2017- diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la calle Washington No. 812, Zona Centro e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-029-003, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación para las calles Washington y José Trinidad Villagómez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XII.- En fecha 31-treinta y uno de Enero del 2016-dos mil dieciséis, conforme al No. de Oficio 401.C(24)137.2017/023, dentro del Expediente Catastral (70)02-029-003, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por medio del cual señala que el bien inmueble en mención, no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es



colindante de alguno de estos, documento que está firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH Nuevo León.

XIII.- Anexa Reporte de Evaluación Estructural, así como su Responsiva, elaborada en fecha 14-catorce de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por el Arq. José Oswaldo Salazar Pon, con número de Cedula Profesional 09161463, manifestando su responsabilidad, ya que la construcción actualmente está en buen estado estructural, no presenta fisuras, fracturas ni hundimientos, en ninguno de sus elementos estructurales.

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 DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA LIBRERÍA, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble ubicado en la calle Washington No. 812 OTE., Zona Centro de esta Ciudad e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-029-003, el cual tiene una superficie de 648.23 metros cuadrados, con una construcción de 775.98 metros cuadrados y una barda de 32.27 metros lineales por 2.70 metros de alto que son por regularizar

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) En cuanto a la Edificación 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 muestra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Librería, Oficinas y Almacén** 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 el área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **10-diez cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
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 contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
10. 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.
11. Deberá contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un Consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de



riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

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

B) Deberá cumplir con los lineamientos emitidos por la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante Oficio No. SAY-PCM/D/0580/2017, Tarjeta Folio No. 0280/17, Expediente No. PC/559/15/18 de fecha 16-dieciseis de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, para el giro de Librería, Oficinas y Almacén en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/225/2017 de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la calle Washington se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle José Trinidad Villagómez se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de 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.

4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al artículo 42 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.

5) El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento y a la zona de carga y descarga, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

6) 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.

7) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como la presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos 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 signature]



- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.

D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1347/2017, dentro del expediente LTA-000121/2017 de fecha 29-veintinueve de Marzo de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente resposas por la SEMARNAT), productos químicos (pínel, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solventes, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).
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 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-001 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. En caso de utilizar las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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 predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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 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 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. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 05-cinco árboles (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

24. En caso de contar con el permiso de los anuncios tipo "b" instalados en la fachada del establecimiento y en la banda deberá presentar copia del refrendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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



QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 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 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando los 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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Karina Velasco Tapia siendo las 9:45 horas del día 6 del mes de Julio del 2017

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limón G
FIRMA
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE Karina Velasco Tapia
FIRMA

