



No. de Oficio: SEDUE 10299/2019
Expediente Administrativo L-000334-16

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000334-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. JOSE GERARDO ESPROCEDA GALINDO EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA EMPREX SERVICIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, cuya personalidad acredita mediante Escritura Pública Número 225-doscientos veinticinco de fecha 20-veinte de Agosto del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público titular de la Notaría N°-58 cincuenta y ocho, con ejercicio en este Municipio; y la existencia legal de la sociedad mediante la Escritura número 6,554-seis mil quinientos cincuenta y cuatro, de fecha 1°-primer día del mes de Enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, con ejercicio en Monterrey Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; sociedad que es propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral **08-055-001**, ubicado en la calle **AMADO NERVO No. 2245 EN LA COLONIA BELLA VISTA DE ESTA CIUDAD.**, acreditando la propiedad mediante Escritura Número 34,263- treinta y cuatro mil doscientos sesenta y tres, de fecha 30-treinta de Enero del 2015- dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaria Pública número 139- ciento treinta y nueve, con ejercicio en la en el Primer Distrito Registral; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION Y CAMBIO), CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) DE PLANTA INDUSTRIAL A ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 15,200.00 m2, donde se otorgó autorización para Planta Industrial a sólo una superficie de 6,352.00 m2 y una construcción de 3,039.90 metros cuadrados y el resto de la superficie, es decir 8,848.00 metros cuadrados, no fueron aprobados, respecto de la cual con la presente solicitud se pretende regularizar una construcción de 2,063.40 metros cuadrados a la que se le dará el uso de estacionamiento privado generándose así, una construcción total de 5,103.30 metros cuadrados en el total de la superficie del predio que nos ocupa, presentando y anexando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura 1,163-mil ciento sesenta y tres, de fecha 31-treinta y un días del mes de Diciembre de 1996 mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, titular de la Notaria Publica Número 27-veintisiete con ejercicio en este Municipio; formalizan el convenio de fusión celebrando entre Fomento Económico Mexicano, Sociedad Anónima de Capital Variable como sociedad Fusionante y entre otras sociedades, Administradora de Mercados Sociedad Anónima de Capital Variable y Desarrollo Inmobiliario Cuauhtémoc Sociedad Anónima de Capital Variable y Formalizan la trasmisión de Dominio de diversos inmuebles, entre ellos el que nos ocupa.

Escritura 6,554-seis mil quinientos cincuenta y cuatro, de fecha 1-primer día del mes de enero del 2007 dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, titular de la Notaria Publica Número 27-veintisiete con ejercicio en este Municipio; Constitución por escisión de una sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara Emprex Servicios.

Escritura 34,263-treinta y cuatro mil doscientos sesenta y tres, de fecha 30-treinta días del mes de Enero del 2015 dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, titular de la Notaria Publica Número 139- ciento treinta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral; por medio de la cual se realiza la transmisión parcial del activo, pasivo y capital de Grupo Industrial Emprex; S.A de C.V; inmuebles a favor de Emprex Servicios S.A de C.V., entre otros el inmueble que nos ocupa y que cuenta con una superficie de 15,000 m2.



ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León, en fecha 02 de Mayo de 1994, autorizó bajo el Numero de Oficio 2560/H-0.1/94 y N° de expediente administrativo 922/94, la Regularización del Uso del Suelo y lineamientos de construcción de la empresa denominada GRAFO REGIA, S.A. DE C.V., S.A. de C.V., dedicada a la producción de artes gráficos, ubicada en General Pedro Anaya N° 601 Pte., Colonia Bella Vista en el Municipio de Monterrey, N.L., en un predio con superficie total de 33,634.77 m² y un área de construcción de 21,912.00 m².

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 fracción IV, 10 fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 fracción I y II 227 fracción II, 228 fracción I a XIV, 281, 282, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracción I a VI, 290, 291, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296 Y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso e), 10, 11, 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.14, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 55, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 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 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 25, 30, 37, 52, 53, 64, 94, 95, 96 y 125 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.- 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 MITRAS CENTRO**, en una zona indicada como **ZT-ZONA DE TRANSICION**; donde el uso solicitado para **3.14.4 ESTACIONAMIENTO** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece 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: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje"*.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita se pudo constar que el uso actual del predio al momento de la inspección es de estacionamiento privado, se realizó la inspección en el interior del inmueble se observa que los espacios si corresponden con el plano oficial anexo y si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Ahora bien, el inmueble forma parte de un conjunto de inmuebles autorizados que juntos forman una superficie de 33,634.77 metros cuadrados y una ampliación de 8,848.00 metros cuadrados (que no había sido autorizadas y que deriva del predio que nos ocupa de 15,200 m²) que sumados resulta una superficie total de 42,482.77 metros cuadrados, donde existe una construcción de 23,975.40 m² de los cuales 21,912.00 metros cuadrados son Autorizados y 2,063.40 metros cuadrados se pretenden regularizar con la presente y de acuerdo a la autorización emitida por La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León, descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, se aprobó la Regularización del Uso del Suelo y lineamientos de construcción de una Industria que es dedicada a la producción de artes gráficos, ubicada en General Pedro Anaya N° 601 Pte., Colonia Bella Vista en el municipio de Monterrey, N.L., en una superficie total de 33,634.77 m² y un área de construcción de 21,912.00 m², dentro del cual se encuentra y fue autorizado el lote que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 08-055-001 con una superficie total de 15,200.00 m² y en la que solo se autorizó sobre la superficie de 6,352.00 metros cuadrados de terreno una construcción de 3,039.90 metros cuadrados que se utiliza como estacionamiento privado, que la autorización en cita fue otorgada conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable entrar al estudio de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, por lo que, de acuerdo a la superficie total de 15,200.00 metros cuadrados, se resuelve como sigue: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (11,400 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.33 (5,103.30 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.0-una vez la superficie del predio (15,200 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.33 (5,103.30 metros cuadrados), **Área Libre de 0.25** (3,800.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.66 (10,096.70 metros cuadrados); en cuanto al **Área Verde**, no le fue exigida de acuerdo al antecedente antes mencionado, sin embargo, del proyecto presentado, se observa que cuenta con un área jardinada de 0.03 (447.53 metros cuadrados).

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 5,103.30 metros cuadrados, distribuidos en las siguientes áreas:

	M2 AUTORIZADA EXISTENTE	M2 REGULARIZACION	M2 TOTAL	Comentarios
PLANTA BAJA	3,039.90	2,063.40	5,103.30	CUENTA CON 190 CAJONES CUBIERTOS Y 250 AL DESCUBIERTO
Total	3,039.90	2,063.40	5,103.30	

VI.- Que mediante oficio No. 2615/2016, dentro del expediente LTA-000298/2016, de fecha 13-trece de Julio del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Ecología de esta Secretaría emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

Ahora bien, de acuerdo a los lineamientos ambientales descritos en dicho oficio, en el punto 21 se menciona que deberá de reponer la cantidad de 91-noventa y un árboles nativos de la siguiente especie: Encino con las dimensiones de 5.0-cinco centímetros de diámetro en su tallo medido a 01.20 m un metro veinte centímetros de altura, para lo cual acompaña copia simple de factura de venta 0013 de fecha 22 de Noviembre del 2017, expandida

par la empresa denominada "VIVEROS SILVA GARDEN CENTER." que avala la compra de 100 cien encinos verdes de 2", mediante el cual dicha empresa se compromete a entregarlos al Municipio de Monterrey en el transcurso de la semana, documentos recibidos por la Dirección de Ecología en fecha 20-veinte de enero del 2018, dando cumplimiento con dicho requerimiento.

VII.-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 los siguientes Dictámenes:

a). - Mediante oficio número DPTDU/V/557/2016, de fecha 04-de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

b). -Mediante oficio No. DPTDU/H 127/2016 de fecha 01-uno de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para los Estudios Hidrológicos realizados por la empresa Ingenierías para Urbanización, a través del M.C.ING. Juan Francisco Palacios Barrera, con cédula profesional 1886287, responsable de la elaboración del Estudio Hidrológico.

VIII.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Resolución de Alineamiento Vial en fecha 17- de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio ubicado en la Calles Lucas Alemán y Anastasio Bustamante entre las calles Amado Nervo y Ignacio López Rayón, e identificado con el número de expediente catastral 08-055-001, en el cual señala que en los estudios de vialidad **SI se prevé** la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

IX.-El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, a través de la Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 27-de Junio del 2016-dos mil dieciséis, después de la visita de inspección-verificación del estacionamiento en un solo nivel, con 2 bodegas, 3 casetas de vigilancia y estacionamiento para 455 vehículos, EMPREX Servicios, S.A. de C.V., ubicado en la calle Amado Nervo No. 2245 entre calles Lucas Alemán y Anastasio Bustamante, Colonia Bella Vista, e identificado con el número de expediente catastral 08-055-001; referente a los puntos tratados en el reporte I16-368, fueron aprobados los requisitos de contra incendio por Patronato de Bomberos de N.L., otorgando el Visto Bueno para el cumplimiento del estacionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a dicho Patronato a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.-El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 04 Julio del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Mario Alberto Arias Rosales, con Cedula Profesional No. 1961060, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, se encuentra en excelentes condiciones físicas materiales (tanto en su obra de construcción de concreto como en toda su estructura de acero); que después de su inspección se puede asegurar que esta obra no presenta ningún tipo de afectación que puedan poner en riesgo la integridad física y/o material de las personas que ahí laboren o a sus visitantes, así como a las propiedades que con ella colindan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XI.-El interesado presenta Estudio Impacto Vial, realizado en Junio del 2016-dos mil dieciséis por la empresa denominada "IMPACTO VIAL SOLUCIONES A LA MEDIDA", a través del MC. Pablo Ernesto Aneyba López, con cédula profesional 2014298, el cual se manifiesta como responsable, de acuerdo a escrito anexo al mismo.

XII.- El interesado acompaña escrito de fecha 04-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Mario Alberto Arias Rosales, con cédula profesional 9161060, manifiesta ser Director Responsable de dicho proyecto se lleve a cabo, que se encuentra ubicada en la calle Amado Nervo No.2245 colonia Bella Vista, del Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 08-055-001.

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

ACUERDA

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION Y CAMBIO), CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) DE PLANTA INDUSTRIAL A ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 15,200.00 m², donde se otorgó autorización para Planta Industrial a sólo una superficie de 6,352.00 m² y una construcción de 3,039.90 metros cuadrados y el resto de la superficie, es decir 8,848.00 metros cuadrados, no fueron aprobados, respecto de la cual con la presente solicitud se pretende regularizar una construcción de 2,063.40 metros cuadrados a la que se le dará el uso de estacionamiento privado generándose así, una construcción total de 5,103.30 metros cuadrados en el total de la superficie del predio que nos ocupa.

SEGUNDO. - Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) 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, altura de las edificaciones, etc.).
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) 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 de Monterrey, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) 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.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

A. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos del patronato de bomberos de N.L., A.C., mediante escrito de fecha 27-de Junio del 2016-dos mil dieciséis, después de la visita de inspección-verificación del estacionamiento en un solo nivel, con 2 bodegas, 3 casetas de vigilancia y estacionamiento para 455 vehículos, EMPREX Servicios, S.A. de C.V., ubicado en la calle Amado Nervo No. 2245 entre calles Lucas Alemán y Anastasio Bustamante, Colonia Bella Vista, e identificado con el número de expediente catastral 08-055-001; por medio

del cual emite reporte I16-368; señalando las recomendaciones para la protección contra incendios y seguridad humana en todo el estacionamiento; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. quedando sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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, 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 de Estacionamiento privado para construcción en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. 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.
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

C. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/557/2016, de fecha 04-cuatro de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, 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 esta Secretaría.
 - a) Para la Calle Lucas Alamán, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la Calle Armando Nervo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la Calle Ignacio López Rayón, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) Para la Calle Anastasio Bustamante deberá respetar su Límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - e) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

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



[Handwritten signature]

2. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 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 de 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.
 6. Los accesos al estacionamiento y a los cajones deberán estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberá existir ningún tipo de obstáculo móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 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 vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 8. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros por carril de circulación, de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
 9. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamientos en los pasillos de circulación y en la entrada y en la salida al Desarrollo.
 10. Los pasillos de circulación vehicular deberán 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, dado que se proponen cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo. Para el caso de los pasillos que colinden con cajones dispuestos a 60 grados con respecto al mismo pasillo, se podrán aceptar pasillos de circulación de 5.00 metros de ancho como mínimo, siempre y cuando estos manejen en un solo sentido de circulación.
 11. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, este debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
- Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deben ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generara sin afectar la vía pública.
12. 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 13. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
 14. 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 de Hidrología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. DPTDU/H 127/2016 de fecha 01-uno de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos del proyecto presentados a esta dependencia y al Estudio Hidrológico - Hidráulico, se deberán

seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

Deberá seguir los lineamientos marcados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en base al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

1.- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeoro lógicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de

Nuevo León.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio, se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo. Deberá seguir los lineamientos marcados por esta secretaría para garantizar la seguridad y buen funcionamiento de las instalaciones.

E. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No°2615/2016 dentro del expediente LTA-000298/2016, de fecha 13-trece de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

Generales

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para estacionamiento).
4. 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.
5. 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

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

Contaminación del Agua

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

16. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
17. 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.
18. 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.
19. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
20. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

21. Presenta antecedentes de regularización de Uso de Suelo y Lineamientos de Construcción para Industria con oficio No. 2560/H-0.1/94 EXP. No°922/94 de fecha 2 de Mayo de 1994 de la secretaria de Desarrollo Regional Urbano del Gobierno del Estado donde está libre de área jardinada, por lo que no requiere del arbolado en esta área. En cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 1-un árbol de la especie con dimensiones de 5.0 cm de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2- dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 228-doscientos veintiocho árboles, y debido a que 182-ciento ochenta y dos cajones estarán bajo techo, deberá de reponer 91-noventa y un arboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey Art.92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

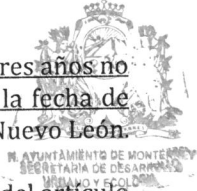
22. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
23. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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. - 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 apercebir 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 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. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SES / AEDC / jccc

