



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE/OS/1737/17

EXP. ADM.US 0235/17

Página 1 de 10

ACUERDO

García, Nuevo León, a los 12- doce días del mes de Octubre de 2017-dos mil diecisiete.

VISTO.- El expediente administrativo número **US-0235/17**, formado con motivo del escrito presentado en fecha trece de Junio del dos mil diecisiete, por el **C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez**, a través del cual solicitó en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **CAURA DESARROLLOS, S.A DE C.V** las licencias de uso de edificación (regularización) y construcción (regularización), para el giro de Banco público y similares (Casa de préstamo) en Locales Comerciales, Centro Comercial y Tienda de Autoservicio previamente Autorizados, respecto a los predios ubicados en la **Av. Real de Minas No. 500-25, Fraccionamiento Valle de Lincoln**, en el municipio de García, Nuevo León, identificado catastralmente con los números **55-000-103, y 05-111-(003, 004, 005, 006, 007)**; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- Que por escrito de fecha trece de junio de dos mil diecisiete, el C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, a través del cual solicitó en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **CAURA DESARROLLOS, S.A DE C.V.**, las licencias de uso de edificación (regularización) y construcción (regularización), para el giro de Banco público y similares (Casa de préstamo) en Locales Comerciales, Centro Comercial y Tienda de Autoservicio previamente Autorizados, respecto a los predios ubicados en la **Av. Real de Minas No. 500-25, Fraccionamiento Valle de Lincoln**, en el municipio de García, Nuevo León, identificado catastralmente con el número **55-000-103, y 05-111-(003, 004, 005, 006, 007)**; formándose el expediente administrativo **US-0235/17**.

SEGUNDO.- A fin de acreditar la propiedad, la parte interesada, allegó copia de la escritura pública número diecinueve mil ochocientos setenta y cinco, de fecha catorce de octubre de dos mil trece, pasada ante la fe del Titular de la Notaria Pública número 23- veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la compra venta de bienes inmuebles, en la cual aparece como adquirente el C. Arq. Nicolás Dimitri Hadjopulos Canavati, con respecto a los lotes de terreno comercial marcados con los números 003- tres, 004- cuatro, 005- cinco, 006- seis y 007- siete, de la manzana número 111- ciento once, ubicado en el Fraccionamiento Valle de Lincoln, en el municipio de García, N.L., con una superficie de 800.00 metros cuadrados para cada lote mencionado.

En ese aspecto, también se allegó, copia de la escritura pública número diecinueve mil ochocientos setenta y seis, de fecha catorce de octubre de dos mil trece, pasada ante la fe del Titular de la Notaria Pública número 23- veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la transmisión de propiedad de bien inmueble, en la cual aparece como adquirente el C. Arq. Nicolás Dimitri Hadjopulos Canavati, con respecto al lote de terreno marcado con el número B4A ubicado en el municipio de Villa de García, N.L., con una superficie de 23,430.04 metros cuadrados.

En el mismo aspecto, se allegó, los siguientes documentos emitidos por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en donde informan que el C. Nicolás Dimitri Hadjopulos Canavati es el propietario de los predios descritos en los mismos; Certificado de gravámenes (en original) del lote de terreno marcado con el numero B4A, con una superficie de 23,430.04 metros cuadrados, con fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, y certificado de libertad de gravamen (en original) de los lotes identificados como lote 003, 004, 005, 006 y 007 de la manzana 111, con superficie de 800.00 metros cuadrados cada uno, expedido en fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete.



MUNICIPIO DE GARCÍA, NUEVO LEÓN
ADMINISTRACIÓN 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

MUNICIPIO DE GARCÍA, NUEVO LEÓN
ADMINISTRACIÓN 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA





SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

GARCÍA NUEVO LEÓN 2015-2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE/OS/1737/17
EXP. ADM.US 0235/17
Página 2 de 10

TERCERO.- Que a fin de acreditar la posesión de los predios en materia de la solicitud de licencias, la parte interesada allegó contrato de arrendamiento de fecha 01- uno de Enero de dos mil catorce, mismo que fue certificado por el titular de la Notaría Pública número 51- cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; celebrado por el Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez en su carácter de representante legal de la persona moral denominada CAURA DESARROLLOS S.A. DE C.V., con el C. Arq. Nicolás Dimitri Hadjopoulos Canavati, en el cual la primera aparece como arrendataria respecto del lote de terreno marcado con el número B4A, en el municipio de Villa de García, con una superficie de 23,430.04 metros cuadrados, y los lotes de terreno identificados como lote 003- tres, 004- cuatro, 005- cinco, 006- seis y 007- siete de la manzana 111- ciento once, con superficie de 800.00 metros cuadrados cada uno, ubicados en el Fraccionamiento Valle de Lincoln del municipio de García, N.L.

CUARTO.- Se acompañó así también por los solicitantes:

1. Copia simple de Acuerdo con el **No. de Expediente 572/12** y No. de Oficio **SEDUOP/MG/839/2012** de fecha de veinticinco de Octubre del año dos mil doce mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de García, N.L. autorizó la **Licencia de Uso de Suelo 63,383.71 m2 (Comercial)**, en un predio con una superficie total de 63,383.71 m2, ubicado en Rancho las Láminas, identificado con el exp. Catastral **55-000-103**, dentro del Municipio de García, Nuevo León.

2. Copia simple de Plano y Acuerdo con el **No. de Expediente 2015/14** y No. de Oficio **SDUYE/MG/415/08/2014** de fecha veinte de Agosto del año dos mil catorce, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de García, N.L. autorizó la **Licencia de Construcción 9,985.20 m2, Licencia de Uso de Suelo 27,430.04 m2, Licencia de Uso de Edificación 9,985.20 m2 (Centro Comercial y Locales Comerciales)**, en un predio con una superficie total de 27,430.04 m2, ubicado en Av. Real de Minas #500 Col. Valle de Lincoln; identificado con los expedientes Catastrales **55-000-103 y 55-111-003, 004, 005, 006 y 007** dentro del Municipio de García, Nuevo León.

3. Copia simple de Plano con el **No. de Expediente 2731-15** y No. de Oficio **SDUYE/MG/1175/08/2015** de fecha dieciocho de Agosto del año dos mil quince, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de García, N.L. autorizó la **Licencia de Uso de Edificación y Construcción (Ampliación 576.00 m2 y Regularización 648.50 m2) de Locales Comerciales**, ubicado en Av. Real de Minas #500, Col. Valle de Lincoln; identificado con los expedientes Catastrales **55-000-103 y 55-111-(003, 004, 005, 006 y 007)** dentro del Municipio de García, Nuevo León.

4. Copia simple de Plano y Acuerdo con el **No. de Expediente 2894-15** y No. de Oficio **SDUYE/MG/1202/08/2015** de fecha treinta y uno de Agosto del año dos mil quince mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de García, N.L. autorizó la **Licencia de Construcción 137.98 m2, Licencia de Uso de Edificación 137.98 m2 y Número Oficial (Tienda de Autoservicio, Centro Comercial y Locales Comerciales)**, ubicado en Av. Real de Minas #500-25 Col. Valle de Lincoln; identificado con los expedientes Catastrales **55-000-103 y 55-111-(003, 004, 005, 006 y 007)** dentro del Municipio de García, Nuevo León.

5. Copia simple de Plano y Acuerdo con el **No. de Expediente 2985-16** y No. de Oficio **SEDUE/OS/865/16** de fecha 26 de Mayo del 2016 mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de García, N.L. autorizó las **Licencias de Construcción (ampliación de 1,356.27 m2), y de Uso de Edificación (ampliación 1,356.27 m2) para Locales Comerciales, Centro Comercial y Tienda de**



MUNICIPIO DE GARCÍA, NUEVO LEÓN
ADMINISTRACIÓN 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE/OS/1737/17

EXP. ADM.US 0235/17

Página 3 de 10

Autoservicio, en los inmuebles ubicados en Av. Real de Minas #500, Fraccionamiento Valle de Lincoln; identificados con los expedientes Catastrales **55-000-103** y **55-111-(003, 004, 005, 006 y 007)** dentro del Municipio de García, Nuevo León.

6. **Acta de inspección** ocular levantada en fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete por personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la cual se señaló que el predio ubicado en Av. Real de Minas y Avenida Abraham Lincoln No. 500-25, Fraccionamiento Valle de Lincoln, en García, Nuevo León, que al momento de la inspección se detectó que el uso que actualmente se le está dando a la construcción es de local comercial (casa de préstamos) actualmente operando desde el día 27/05/2017, así mismo, se verifico que existen diferencias en el local comercial, así como que no se encontraban habilitados 3 cajones de estacionamiento de acuerdo a lo indicado en planos de proyecto Al momento de la inspección se detectó una diferencia contra el plano, referente a un volado en planta alta.

7. **Tomas fotográficas** (cuatro).

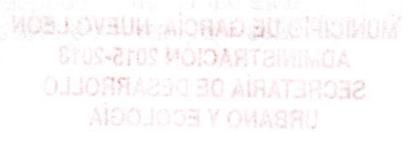
8. Copia simple del oficio número **PCG-FAC-2017-034**; de fecha 19- diecinueve de Mayo del 2017- dos mil diecisiete, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Municipio de García, N.L.** cual otorga las medidas de Prevención en materia de Protección Civil para la Construcción de Banco público o similares ubicada en la Avenida Real de Minas No. 500-25, Fraccionamiento Valle de Lincoln, en el municipio de García, N.L., condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación; 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. Luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

9. Copia simple del oficio número de **reporte I17-426**, de fecha 15- quince de Agosto del 2017- dos mil diecisiete, emitido por el **Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C.**, mediante el cual otorga los lineamientos y recomendaciones en materia de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León y la NOM-002-STPS-2010 para el proyecto de **Banco Público y Similares- casa de empeño-**, ubicada en calle Lincoln #500, Col. Valle de Lincoln, con los números de expedientes catastrales **05-111-003 al 007 y 55-000-103**, en el municipio de García, N.L., condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación; 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. Luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

10. **Escrito libre** de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, a través del cual el C. Arq. Gerardo Antonio Márquez Aguilar, con cedula profesional 4580131, asume el carácter de **Director Técnico de Obra** en donde informa su responsabilidad sobre la supervisión y ejecución en el proyecto de construcción de la plaza comercial ubicada en Av. Abraham Lincoln No. 500, Col. Valle De Lincoln con los números de expedientes catastrales **55-000-103 y 05-111-003 AL 007**, en el municipio de García, N.L.; anexado por el solicitante, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de García, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen Técnico.



MUNICIPIO DE GARCÍA, NUEVO LEÓN
ADMINISTRACIÓN 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



MUNICIPIO DE GARCÍA, NUEVO LEÓN
ADMINISTRACIÓN 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

GARCÍA NUEVO LEÓN 2015-2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE/OS/1737/17

EXP. ADM.US 0235/17

Página 4 de 10

11. **Escrito libre** de fecha Abril de 2017 firmado por el Dr. Ing. Joel Martínez Martínez, con cedula profesional 2962222, en donde informa su responsabilidad estructural para la construcción del proyecto denominado PAD 01 de la Plaza Valle de Lincoln, ubicado en Avenida Abraham Lincoln esquina con Av. Real de Minas, Fraccionamiento Valle De Lincoln en el municipio de García, N. L. Identificado con los expedientes catastrales **55-000-103 y 05-111-003 AL 007**; anexo por el solicitante, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de García, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen Técnico.

12. **Estudio de Memoria de Cálculo Estructural**, escrito de Asesor en Responsabilidad Estructural, con fecha de Julio de 2015- dos mil quince firmado por el Ing. Joel Martínez Martínez, con cedula profesional 2962222, en donde informa su responsabilidad sobre la seguridad estructural del local comercial denominado PAD 01 de la Plaza Valle de Lincoln ubicado en Avenida Abraham Lincoln esquina con Av. Real de Minas, Fraccionamiento Valle De Lincoln en el municipio de García, N. L.

13. **Estudio de Mecánica de Suelos**, con fecha de Abril de 2017- dos mil diecisiete, elaborado por la empresa Laboratorio QController Laboratorios S. de R.L. de C.V., y firmado por el Ing. Sten flores de la Torre, con cedula profesional 5413322, en donde informa su responsabilidad sobre dicho estudio para el Proyecto de construcción de "Villas Lincoln I", ubicado en Valle De Lincoln en el Municipio de García, N.L.

14. **Escrito libre** de fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete, a través del cual el C. Arq. Nicolás Dimitri Hadjopoulos Canavati, en su carácter de propietario, solicita las licencias, se compromete a cumplir con la factibilidades correspondientes a los servicios de CFE, telefonía, gas, agua y drenaje, respecto a la construcción ubicada en la Avenida Real de Minas esquina con la Av. Abraham Lincoln, Col. Valle de Lincoln en el municipio de García, Nuevo León, amparado con los números de expedientes catastrales **05-111-003 al 007 y 55-000-103**.

15. **Escrito libre** de fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete, a través del cual el C. C. Arq. Nicolás Dimitri Hadjopoulos Canavati, en su carácter de propietario, solicita las licencias, se compromete a tramitar la obra terminada, una vez que se concluyan los trabajos de construcción, respecto a la construcción ubicada en la Avenida Real de Minas esquina con la Av. Abraham Lincoln, Col. Valle de Lincoln en el municipio de García, Nuevo León, amparado con los números de expedientes catastrales **05-111-003 al 007 y 55-000-103**.

16. **Recibos oficiales** de pago del Impuesto Predial, de fecha veintisiete de enero de dos mil diecisiete, respecto a los predios identificados con los expedientes catastrales **05-111-003 al 007** con una superficies de 800.00 metros cuadrados y **55-000-103**, con una superficie de 23,430.00 metros cuadrados; **recibo oficial pago número 0001-00315841**, de fecha diecinueve de junio de dos mil diecisiete, por concepto de inicio de trámite de uso de edificación y **recibo oficial no. 0131-00012606** por concepto de otorgamiento de licencias de uso de edificación (regularización) y construcción (regularización); y,

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción II, 6 Fracción IV, 10 Fracciones I, XIII, XXV y último párrafo, 137, 138,



ADMINISTRACIÓN 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



ADMINISTRACIÓN 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

GARCÍA NUEVO LEÓN 2015-2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE/OS/1737/17

EXP. ADM.US 0235/17

Página 5 de 10

191 Fracción V, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracciones I, II, III y de la VI al XIV, 281, 282, 283, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 318, 325 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 105, 106, 111, 112, 113, 115, 131 primer párrafo y 132 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de García, Nuevo León; 86, 89 y 91 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 3, 6, 8, 9, 15, 17 Fracción III, 23 apartado A, Fracciones I y IV, apartado B Fracción XVI y apartado F Fracción I del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de García, Nuevo León.

SEGUNDO.- Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de García Nuevo León, el predio ubicado en Avenida Real de Minas No. 500-25, Fraccionamiento Valle de Lincoln, en el municipio de García, Nuevo León, identificado catastralmente con los números **55-000-103, y 05-111-(003, 004, 005, 006, 007)**, se encuentra ubicado en el Distrito **G7**, sobre un corredor Urbano, donde el giro para **Bancos Públicos Y Similares (Casa de préstamo)** se considera como **permitido**, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad Uso de Suelo.

TERCERO.- Analizando los lineamientos del proyecto de construcción y de estacionamiento, tenemos lo siguiente:

| SUPERFICIE A DETERMINAR: | 27,430.04 METROS CUADRADOS | | | | OPINION |
|--|----------------------------|-----------|----------|-----------|------------------|
| | NORMA | | PROYECTO | | |
| Lineamientos | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo) | 0.75 | 20,572.53 | 0.39 | 10,694.63 | Si cumple |
| C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo) | 2.00 V | 54,860.08 | 0.46 | 12,699.40 | Si cumple |
| C. A. S (Coeficiente de Absorción de Suelo) | 0.05 | 1,371.50 | 0.06 | 1,775.56 | Si cumple |
| AREA LIBRE | 0.25 | 6,857.51 | 0.61 | 16,735.41 | Si cumple |

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: 381 cajones | OPINIÓN Si cumple |
|--|---------------------------------------|-----|----------------|-------------|----------------------------|-------------------|
| | CANTIDAD | UBS | MT2 | REQUIERE | | |
| Locales Comerciales, Centro comercial y Tienda de Autoservicio | 1 @ 30 | M2 | *12,703.95 mt2 | 378 Cajones | | |
| Bancos Públicos y Similares | 1 @ 50 | M2 | **133.43 mt2 | 3 Cajones | | |
| REQUIERE UN TOTAL | 381 – Trescientos ochenta y un | | | | | |

*Según Antecedente.

**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.

CUARTO.- Mediante oficio No. **Oficio D.E. 04/16** de fecha 18- dieciocho de Febrero del 2016- dos mil dieciséis, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales, los cuales



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ADMINISTRACIÓN 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA





SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

GARCÍA NUEVO LEÓN 2015-2018

SECRETARÍA
DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE/OS/1737/17
EXP. ADM.US 0235/17
Página 6 de 10

fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será como **Bancos Públicos Y Similares** (Casa de préstamo) debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

QUINTO.- De conformidad con lo anterior, las licencias de uso de edificación (regularización) y construcción (regularización) para Banco público y similares (Casa de préstamo) en Locales Comerciales, Centro Comercial y Tienda de Autoservicio previamente Autorizados, **CUMPLE** con los lineamientos urbanísticos.

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2012-2015 del Municipio. Para el predio ubicado en Distrito Urbano **G7**; para el Giro de **Bancos Públicos Y Similares (Casa de préstamo), Locales Comerciales, Centro comercial y Tienda de Autoservicio**, donde se requieren **1-un cajón** por cada 50.00 m2 de unidad básica de servicio de Bancos Públicos Y Similares (Casa de préstamo) y **1-un cajón** por cada 30.00 m2 de unidad básica de servicio de Locales Comerciales, Centro comercial y Tienda de Autoservicio; por lo anterior resulta la exigencia de un total de **381 – Trescientos ochenta y un cajones**, mismos que resuelve dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente tramite.

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

ACUERDO

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 EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) Y CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) PARA BANCO PÚBLICO Y SIMILARES (CASA DE PRÉSTAMO) EN LOCALES COMERCIALES, CENTRO COMERCIAL Y TIENDA DE AUTOSERVICIO PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble ubicado en Avenida Real de Minas No. 500-25, Fraccionamiento Valle de Lincoln, en el municipio de García, Nuevo León, identificado catastralmente con los números **55-000-103, y 05-111-(003, 004, 005, 006, 007)**.

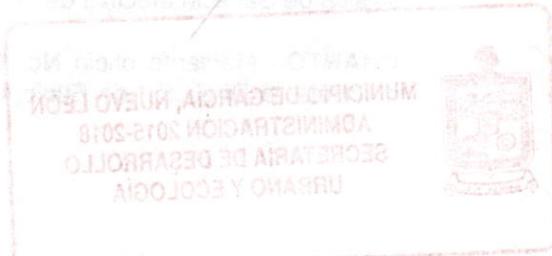
SEGUNDO.- Los propietarios, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente **Factible lo solicitado**, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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



MUNICIPIO DE GARCÍA, NUEVO LEÓN
ADMINISTRACIÓN 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE/OS/1737/17

EXP. ADM.US 0235/17

Página 7 de 10

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 2, 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

B. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 28 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de García, N.L. , el cual señala lo siguiente “En todos los casos, el propietario o el Director Técnico de Obra o bien el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado, cuando lo soliciten juntos, el propietario y el profesionista, se aceptará y se resolverá de inmediato en virtud de que se interpreta la conformidad de las partes, cuando la solicitud la tramite sólo una de las partes, será necesario hacer inspección ocular al inmueble para constatar el dicho, resolviéndose en consecuencia y conforme al plano autorizado. . . . “. **De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**

C. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza.

1. El propietario, Director Técnico de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 33, 36 al 39, 42 al 50, 54, 60 y 61 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de García Nuevo León, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

D. Deberá cumplir al inicio de actividades con 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 Banco Público y Similares (Casa de Préstamo) en Locales Comerciales, Centro Comercial y Tienda de Autoservicio previamente Autorizados en el inmueble 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).

5. **Deberá seguir respetando las áreas de estacionamiento, de acuerdo a la autorización que se indica en el apartado de antecedentes de la presente resolución.**

6. 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.

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





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE/OS/1737/17

EXP. ADM.US 0235/17

Página 8 de 10

higiene.

8. 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.
9. 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.
10. Deberá seguir respetando el número de cajones estacionamiento con que fue aprobado el proyecto.
11. 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.
12. 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.

E. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el No. Oficio D.E. 04/16 de fecha 18 de febrero del 2016- dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

LINEAMIENTOS AMBIENTALES GENERALES

1. Contar con licencia de Uso de Suelo, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.
2. No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas y de 65 dB (A) de las veintidós a las seis horas. De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994.
3. Los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse por ningún motivo en colindancia a casas habitación o a la vía pública, en cualquier ubicación deberán estar aislados.
4. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en los predios colindantes en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de vibración y ruido al entorno inmediato.
5. Los residuos que por su rápida descomposición generen olores e insalubridad no deberán permanecer almacenados por más de veinticuatro horas.
6. Deberá contar con contenedores especiales para materiales reciclables y para basura en general, estos deberán colocarse en instalaciones especiales ubicados de preferencia dentro del establecimiento y los residuos se sacarán a la vía pública solo para su retiro y transportación a sitios de disposición final autorizados.
7. Deberá de establecer un sistema apropiado para la prevención y control de incendios, colocar un extintor cada 30 metros cuadrados de construcción, contar con salidas de emergencia y con un programa de contingencia civil para casos de siniestro.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

8. No deberá mantener sus unidades automotrices estacionadas o en maniobras de carga y descarga en la vía pública. Será necesario definir un área exclusiva para cargar y descargar mercancías, debiendo apagar las unidades durante la operación, queda prohibido descargar durante la noche; el horario para estas labores es de las 8:00 (ocho) a las 18:00 (dieciocho) horas del día. Queda prohibido obstruir la vía pública.
9. La apariencia del establecimiento deberá guardar una imagen que no altere el paisaje predominante y que no ofenda la moral y buenas costumbres o que ponga en riesgo la salud humana o sobre vivencia de otras especies.
10. En caso de colocación de anuncio (s) deberá solicitar el respectivo permiso ante esta Dirección y cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Anuncios de García N.L.
11. Si en el predio existen árboles mayores de 5 cm de diámetro de tronco medidos a 1.20m de altura deberá respetarlos y en caso de que interfieran en el proyecto de construcción, deberá tramitar previamente permiso de tala y/o trasplante ante ésta Dirección de Ecología.

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 para Banco Público y Similares (Casa de Préstamo) en Locales Comerciales, Centro Comercial y Tienda de Autoservicio previamente Autorizados perderá su vigencia si dentro del término de 3-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 artículos 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.

SÉPTIMO: 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 apereibimiento 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





**SECRETARÍA
DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

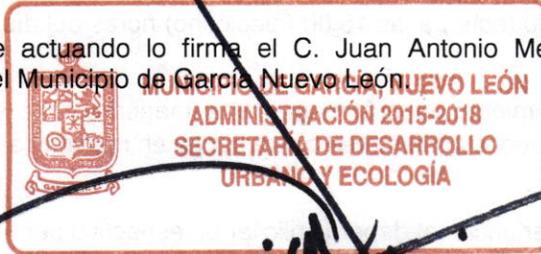
GARCÍA NUEVO LEÓN 2015-2018

OFICIO No. SEDUE/OS/1737/17
EXP. ADM.US 0235/17
Página 10 de 10

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

Así administrativamente actuando lo firma el C. Juan Antonio Meraz Saucedo, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León.



**C. ARQ. JUAN ANTONIO MERAZ SAUCEDA
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

CP

JAMS/ERRI/IRY/dlcp

