



No. de Oficio: SEDUE 9687/2019  
Expediente Administrativo L-000111-18

## ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Febrero del año 2019-dos mil diecinueve.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000111-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18 de abril del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. SAULO HOMERO SAUZA SÁENZ**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la Calle **DIEGO DE MONTEMAYOR No.1115, ZONA CENTRO** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **70) 04-005-004**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de **LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA ESTANCIA INFANTIL**, respecto en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 239.33 metros cuadrados con una construcción total de 199.00 metros cuadrados de los cuales 181.00 m2 son existentes autorizados y 18.00 m2 son Por Regularizar;

1. Escritura Publica número 2015-dos mil quince, de fecha 29-veintinueve de abril del año 1966-mil novecientos sesenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, Titular de la Notaría Publica número 2-dos, con ejercicio en este Municipio, mediante la cual se menciona la protocolización del juicio testamentario a bienes del señor Trinidad Sáenz Cantú y expedición de hijuelas a favor de las herederas del predio ubicado en la calle Diego de Montemayor con una superficie de 239.33 m2 a sus hijas Amalia y Aurora Sáenz González.
2. Escritura Publica número 49-cuarenta y nueve, de fecha 28-veintiocho de febrero del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Antonio Salinas Martínez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 10-diez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante la cual se lleva a cabo la protocolización de Juicio Sucesorio Testamentario a Bienes de la señorita Amalia Sáenz González en la cual deja como sus únicos herederos por partes iguales a sus sobrinos Venustiano Álvaro Sauza Sáenz y Saulo Homero Sauza Sáenz.
3. Escritura Publica número 94-noventa y cuatro, de fecha 28-veintiocho de mayo del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Antonio Salinas Martínez, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 10-diez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante el cual el señor Ingeniero Venustiano Álvaro Sauza Sáenz el cual se denomina como el Donante y la señora Aurora Sáenz González la Donataria, celebran un Contrato de Donación respecto del 25% del Inmueble ubicado en calle Diego de Montemayor No. 1115.
4. Escritura Publica número 132-ciento treinta y dos, de fecha 16-dieciseis de agosto del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Antonio Salinas Martínez, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 10-diez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante el cual la señora Aurora Sáenz González el cual se denomina como el Donante y el señor Saulo Homero Sauza Sáenz, celebran un Contrato de Donación de Inmueble respecto del 75% del Inmueble ubicado en calle Diego de Montemayor No. 1115.

## ANTECEDENTE

Presenta plano por el cual el Director de Permisos de construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza bajo el Número de Expediente 005902, la ampliación de construcción para casa habitación (unifamiliar)



ubicada en el inmueble de la calle Diego de Montemayor, número 1115, colonia Centro, identificado con el número de expediente catastral 04-005-004, con una superficie de 239.33 m2 y una construcción total de 308.90 m2.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente;

### 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, 3 fracciones XVI, XLV, 4 fracción XXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 236 fracción II y último párrafo, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 360, 392, 400, 402, segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 fracción I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.16, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis, 162 fracciones I a XV, y 169 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 II, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I, 34, 35, 36, 37, 49, 50, 52, 53, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 CENTRO**, se encuentran en una zona clasificada como **CS- COMERCIO Y SERVICIOS** zonas en las cuales el uso solicitado para **3.16.4 Estancia Infantil**, se considera como **CONDICIONADO**; en la zona donde se ubica el inmueble que nos ocupa; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "*Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ...II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los 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 fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta 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.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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 otros; 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 1500-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 solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los 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 (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

**IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Estancia Infantil** es considerado condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CS - Servicios y Comercio**, por lo tanto, le serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 1271/2018 dentro del expediente LTA-000147/2018, de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisaran posteriormente en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/305/2018, de fecha 12- doce de junio del 2018-dos mil dieciocho, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio SAY-PCM/D/1091/2018, Tarjeta Folio No. 0403/18 dentro del Expediente No. PC/1048/15/18, de fecha 10-diez de Abril del 2018-dos mil dieciocho emitió dictamen, mediante el cual dictamina aprobatoriamente el programa interno de Protección Civil por el cual se implementan las medidas y acciones de prevención, auxilio y recuperación para cualquier tipo de contingencia en el inmueble ubicado en la calle Diego de Montemayor No. 1115., Zona Centro de Monterrey, emitiendo los lineamientos de seguridad que se deberán seguir.

**V.-** De acuerdo a **Inspección Ocular** de fecha 31-treinta y uno de julio del 2018-dos mil dieciocho, se hizo constar que: al momento de la inspección el inmueble se encuentra sin uso, se muestra diferencia en plano, hay cuarto de tabla roca dentro de la cochera y todo el frente con techo de lámina, las áreas ajardinadas no se han habilitado y los cajones no se han delimitado aún.

**VI.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 199.00 metros cuadrados, distribuido en 1-un nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 AREA AUTORIZADA	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	181.00	18.00	199.00	Cuenta con las siguientes áreas: filtro, área de juegos, pasillo exterior, recibidor, área de dinámicas, jardín, comedor, dormitorio, baños, 02 cubículos, cuarto de triques, área de cocina, comedor de empleados, alacena, despensa.
TOTAL	181.00	18.00	199.00	-----

VII.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que, de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está **LIBRE** de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el Proyecto no presenta cajones dado que, el Artículo 51 fracción II y III del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento y por ello NO serán exigibles, toda vez que textualmente señala lo siguiente: "ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los primeros decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares."

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 1271/2018, dentro del Dictamen LTA-000147/2018, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

X.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 10-diez de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Diego de Montemayor No. 1115, en el Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 04-005-004, en la cual indica lo siguiente: a) Para la calle Diego de Montemayor deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio. En los estudios de vialidad Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, señalando además "El trazo de algunas de las vialidades propuestas, es indicativo, ya que este podrá cambiar de acuerdo a las características físicas existentes en cada una de las zonas en donde se ubiquen.

XI.- En base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/305/2018, de fecha 12-doce de junio del 2018-dos mil dieciocho, el cual se realizó conforme a la información y al Plano de proyecto presentados por el solicitante, 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.

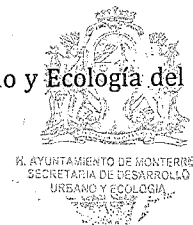
**XII.-** El interesado acompaña Dictamen con oficio SAY-PCM/D/1091/2018, Tarjeta Folio No. 0403/18 dentro del Expediente No. PC/1048/15/18, de fecha 10-diez de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, por el que señala los lineamientos de seguridad en materia de protección civil, por lo que 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, y en su caso, actúe en consecuencia.

**XIII.-** Acompaña escrito de fecha del 16 de abril del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual la Arq. Myrna Rodríguez Fernández, con cédula profesional 4861972, se manifiesta como Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico a realizarse en la calle Diego de Montemayor, No. 1115 en el Centro del Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 04-005-004.

**XIV.-** Que mediante el oficio 401.6C.2/121/2018 del Instituto Nacional de Antropología e Historia "Centro INAH Nuevo León" informa que una vez realizada la inspección por parte del referido instituto al inmueble ubicado en la calle Diego de Montemayor No.1115 Centro de Monterrey, Expediente catastral: 04-005-004 informa, que al haber investigado en los catálogos de ese instituto, el bien inmueble en mención no se encuentran declarado como Monumento Histórico, sin embargo, es colindante de un inmueble protegido por parte del Instituto, tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

**XV.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha de 09 de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por el Ing. Heriberto de la Rosa Lumbreras, con Cédula Profesional No. 3254808, mediante el cual señala entre otras cosas, que el análisis y revisión estructural así como la valorización física de la estructura, se puede concluir que esta cumple con todos los perímetros, normas y especificaciones de diseño, así como todos sus elementos estructurales tales como muros, castillos y losas se encuentran en perfectas condiciones y no presentan ninguna falla estructural que pongan en riesgo la integridad física de las personas; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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



#### ACUERDA

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ESTANCIA INFANTIL** para el inmueble ubicado en la calle **DIEGO DE MONTEMAYOR No. 1115, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **70) 04-005-004**, el cual tiene una superficie de 239.33 metros cuadrados con una construcción total de 199.00 metros cuadrados de los cuales 181.00 m<sup>2</sup> son existentes autorizados y 18.00 m<sup>2</sup>, se regularizan.

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

**A. En cuanto a la Edificación. -**

5

- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **ESTANCIA INFANTIL**.
- c) 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).
- d) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- 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 Estatal, así como la Auditoria 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.
- f) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- j) 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.
- k) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- o) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

N. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**B. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio SAY-PCM/D/1091/2018, Tarjeta Folio No. 0403/18 dentro del Expediente No. PC/1048/15/18, de fecha 10-diez de abril del 2018-dos mil dieciocho, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y 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. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**C. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio N. DPTDU/V/305/2018, de fecha 12-doce de junio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

*[Handwritten signature]*

1) El proyecto presenta un antecedente autorizado donde se contempla construcción sobre la zona de afectación vial, indicada como existente. Considerando el antecedente mencionado, se condiciona al propietario y titular a cumplir con las siguientes obligaciones.

2) 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 Diego de Montemayor deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.

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

3) El Predio cuenta con afectación vial por la calle Diego de Montemayor, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la calle Diego de Montemayor, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habitada como vía pública.

4) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

5) De conformidad con el artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en las Estancias Infantiles no aplica el requerimiento de cajones de estacionamiento.

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido superar lugares de estacionamiento si el lugar no esta autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) Deberá ofrecer única y exclusivamente el servicio de estancia infantil, No deberán ofrecer el servicio de guardería, jardín de niños o niveles educativos superiores, ya que el Proyecto no cuenta con las características necesarias para estos Usos. (No cuenta con un área de andén de ascenso y descenso de alumnos).

8) Deberá contar con una zona exclusiva para el ascenso y descenso de niños.

9) En el caso de eventos donde se requiere la presencia de padres de familia o invitados, se deberán realizar en otras edificaciones que cuenten con las características adecuadas para solucionar la demanda de cajones que tendrán.

10) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en una zona de ascenso y descenso sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

11) En caso de ser requerido, el propietario del predio y de la Estancia Infantil, quedan Obligados a realizar las

aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las adecuaciones viales que sean necesarias para la zona. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

**D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 1271/2018, dentro del expediente LTA-000147/2018, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

#### **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. 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.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitacional, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisiones de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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.



##### **Emisiones al Aire**

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Agua**

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

*[Handwritten signature]*  
E. 14



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

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. 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.
19. 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.
20. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
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 de presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento, por lo que no requiere de arbolado en estas áreas.

#### Imagen Urbana

24. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art.25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecológico.
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 03-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 aperebrir 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad

y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción 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. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

  
SCS/AEDC/jacc