



No. de Oficio: SEDUE 9688/2019  
Expediente Administrativo L-000014-18

### INSTRUCTIVO

**A LAS CC. MARIA ALICIA TERESITA GARCIA BALLESTEROS VDA.  
DE NADER Y MARIA TERESA DEL NIÑO JESUS NADER GARCIA  
DOMICILIO: CALLE RIO EBRO N° 129 NTE. COLONIA DEL VALLE,  
SECTOR FATIMA EN SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.  
PRESENTE. -**

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de Febrero del año 2019-dos mil diecinueve. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000014-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve días del mes de Enero del 2018-dos mil dieciocho, por las **C.C. MARIA ALICIA TERESITA GARCIA BALLESTEROS VDA. DE NADER Y MARIA TERESA DEL NIÑO JESUS NADER GARCIA**, en su carácter de propietarias del inmueble ubicado en la calle **PROLONGACIÓN PINO SUAREZ N° 2908, EN LA COLONIA BELLA VISTA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 08-020-004**; acompañando para tal efecto, copia de la Escritura Pública Número 11,832-once mil ochocientos treinta y dos, de fecha 07-siete de julio de 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público Titular de la Notaría Pública N° 27-veintisiete en ejercicio en este municipio y Escritura Pública Número 5,963-cincomil novecientos sesenta y tres, de fecha 13-trece de noviembre de 1995 - mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Daniel G. Morales, Notario Público Titular de la Notaría Pública N° 26-veintiseis en el municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud con la que pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION(REGULARIZACIÓN) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 803.96 metros cuadrados con una construcción existente de 821.65 metros cuadrados, de los cuales 208.95 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 612.70 metros cuadrados, por regularizar.

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 3 fracciones XVI, XLV, 7, 11 fracción XII, 148 fracción II, 202 fracción V, 235 fracción I, 236 fracción II y último párrafo, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 360 fracciones I a IX, 362, 364, 365 y 399 fracciones I, II, VI y X, 400, 402 y lo dispuesto por el artículo Tercero y Noveno Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 fracción II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción V, 288 fracciones I a VI, 290, 291, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296, de la Ley de de Desarrollo Urbano



del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso e), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción II, 16, 19, Fracciones II a IV, 36, 39 segundo párrafo, 46, 47, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracciones IV y IX, 26 fracción I, 27, 30, 42, 91, 94, 106 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 Clasificada como **ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICION**, donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** son considerados como **CONDICIONADOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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 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.- Que atendiendo a que el uso para **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, conforme al Plan en cita, es considerado condicionado, por tanto, al encontrarse en una zona indicada como ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICION, le serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, señalados por el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 0235/2018, derivado del dictamen LTA-000016/2018, de fecha 31-treinta y uno de enero 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 precisan 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 presentado es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número **DPTDU/V/145/2018**, de fecha 14-catorce de marzo del 2018-dos mil dieciocho, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. **SAY-PCM/D/0243/2018, Tarjeta Folio No. 0062/18, Expediente No. PC/962/15/18** de fecha 30-treinta de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

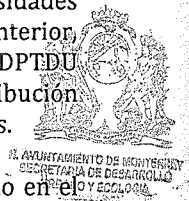
V.-De acuerdo a la **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 20 de febrero de 2018, al momento de la visita se pudo constar que actualmente se usa para bodega de reciclaje, no coincide toda vez que aún no se inicia ningún tipo de trabajo de demolición. (la cual solicita mediante la presente).

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción existente de 821.65 metros cuadrados, de los cuales 208.95 metros cuadrados son por demoler, quedando 612.70 metros cuadrados que son por regularizar, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 EXISTENTES	M2 POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	TOTAL	COMENTARIOS
PLANTA BAJA	17.69	0.00	17.69	17.69	Área de Oficina, área de estacionamiento para 03-cajones, área de carga y descarga, área de almacén y jardín
1 NIVEL	803.96	208.95	595.01	595.01	Cubierta de almacen
Total	821.65	208.95	612.70	612.70	ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS Y ESTACIONAMIENTO PARA 03-CAJONES

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2 013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey

vigente, de acuerdo a la superficie total de 803.96 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (602.97 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 ( 595.01 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.5 veces la superficie del predio** (2,813.86 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.76 veces la superficie del predio (612.70 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (96.47 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (135.48 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (200.99 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.26 (208.95 metros cuadrados); Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 7-siete niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, No cumple, toda vez que presenta una altura de 10.00-diez metros en el área de almacen, sin embargo, resulta aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente:.... "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 896/18, de fecha 27-veintisiete de julio del 2018-dos mil dieciocho, en el cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto así como el giro solicitado, es factible la altura prevista de 10.00 metros.



**VIII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida acorde al plan citado en el Considerando anterior, en lo que respecta a los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, conforme a lo siguiente: se requiere para el uso de Bodega de Productos Inocuos, 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 549.26 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones, la exigencia requerida; solucionando el proyecto con 03-tres cajones de estacionamiento y área para carga y descarga dentro del predio, según se advierte en plano de proyecto presentado.

**IX.-** El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

- Programa de Obra (secuencia de demolición parcial) signado por el Director Responsable de Obra, Arquitecto Miguel Angel Flores Juarez, con cédula profesional número 5778820.
- Carta Responsiva de fecha 17-diecisiete de enero del 2018-dos mil dieciocho signado por el Director Responsable de Obra, Arquitecto Miguel Angel Flores Juarez, con cédula profesional número 5778820.

**X.-** La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 0235/2018, derivado del dictamen LTA-000016/2018, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XI.-** De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnica en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/145/2018, de fecha 14-catorce de marzo del 2018-dos mil dieciocho, el cual se realizó, conforme a la información y plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo.

**XII.-** El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 06-seis de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitida por

*es. 19*

la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al inmueble ubicado en la Prolongación Pino Suarez N° 2908, Colonia Bella Vista, e identificado con el número de expediente catastral 08-020-004, en el cual señala que en los estudios de vialidad **No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente:** a) para la calle Prolongación Pino Suarez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**XIII.-** El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha 17-diecisiete de Enero del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por el Arquitecto Miguel Angel Flores Juarez con número de cédula profesional 5778820, respecto al inmueble que nos ocupa, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en el cual concluye lo siguiente: *"... todos los elementos trabajan a manera adecuada, ningún elemento presenta diferencias estructurales, tales como falta de acero de refuerzo, pandeo, grietas por refuerzos y exposición de acero de refuerzo o corrosión, los materiales de construcción usados, cumplen con las normas vigentes. La construcción no presenta grietas ni fisuras en sus elementos estructurales, no presenta daños estructurales de ningun tipo que ponga en riesgo la integridad física de las personas que laboran y los visitantes, en estos inmuebles"*.

**XIV.-** En materia de Protección Civil, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/0243/2018, Tarjeta Folio No. 0062/18, Expediente No. PC/962/15/18 de fecha 30-treinta de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal para el giro de Bodega de Productos Inocuos, así como también, deberá respetar y cumplir lo que esta misma Dirección emitió por Oficio No. SAY-PCM/D/0345/2018, Tarjeta Folio No. 0098/18, Expediente No. PC/962/15/18 de fecha 07-siete de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, para la Demolición Parcial de Construcción en el establecimiento que nos ocupa; y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que, de acuerdo a 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, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el inmueble ubicado en la **CALLE PROLONGACION PINO SUREZ No. 2908, DE LA COLONIA BELLA VISTA**, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 70) 08-020-004 el cual tiene una superficie total de 803.96 metros cuadrados, con una construcción existente de 821.65 metros cuadrados, de los cuales 208.95 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 612.70 metros cuadrados, que se Regularizan.

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

**A) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Parcial, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Miguel Angel Flores Juarez, con cédula profesional 5778820, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 17-diecisiete de enero del 2018-dos mil dieciocho, además de considerar lo siguiente:**

J.E. 19

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

**B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.**

**C) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**



**D) Además deberá cumplir al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

- 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 **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**.
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas 03-tres cajones de estacionamiento que requiere como mínimo el proyecto.
- 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

ES. ✓ 19

- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

**E) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/145/2018, de fecha 14-catorce de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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.

a) Para la calle Prolongación Pino Suarez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

3) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey.

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

6) El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7) El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00- seis metros.

8) El pasillo de circulación vehicular deberá 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.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

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

10) Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, deberá hacer uso de vehículos de carga de hasta 6.50 metros de longitud.

- 11) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 12) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 13) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos 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.
- 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.

**F) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el numero de oficio 0235/2018 dentro del dictamen LTA-000016/2018, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**



**Durante la etapa de demolición parcial. -**

1. El horario de las actividades de la demolición y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la explotación de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

*Handwritten signature or initials.*



**Durante la etapa de operación. -  
Generales**

13. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.

14. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.

15. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.

16. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.

17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

18. 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**

19. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 las 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

22. 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**

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

25. 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.

26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

27. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

28. 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**

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

32. 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**

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

34. 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.

35. 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.

36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los 3 cajones estarán bajo techo, deberá reponer los 02 árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y pagar las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

39. 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.

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

**G) En materia de Protección Civil, deberá de respetar y cumplir lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/0243/2018, Tarjeta Folio No. 0062/18, Expediente No. PC/962/15/18 de fecha 30-treinta de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal para el giro de Bodega de Productos Inocuos, así como también, deberá respetar y cumplir lo que esta misma Dirección emitió por Oficio No. SAY-PCM/D/0345/2018, Tarjeta Folio No. 0098/18, Expediente No. PC/962/15/18 de fecha 07-siete de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, para la Demolición Parcial de Construcción en el establecimiento que nos ocupa; y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**TERCERO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**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 3-tres años

ef. y 19



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del 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.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de 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 apereibimiento 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 el C. Secretario y C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



*[Handwritten signature]*

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

*[Handwritten signature]*

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

*[Handwritten initials]* SOS/ EAM/ gfm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

