



No. de Oficio: SEDUE 17013/2021  
Expediente Administrativo L-000091-21

**INSTRUCTIVO**

**AL C. ANGEL JOSÉ MARTÍN SORDO CASTAÑEDA**  
**DOMICILIO:** 11ª AVENIDA No. 110 EN COLONIA  
CUMBRES 1ER. SECTOR DE ESTA CIUDAD.  
**Presente.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000091-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de marzo del 2021-dos mil veintiuno, por el **C. ANGEL JOSÉ MARTÍN SORDO CASTAÑEDA**, propietario del inmueble ubicado en la calle **VILLAGRÁN NORTE No. 1607 EN LA COLONIA INDUSTRIAL DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral **70)08-127-009**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto del inmueble citado, el cual tiene una superficie de **175.56** metros cuadrados donde existe una construcción autorizada de **127.05** metros cuadrados y **52.19 metros cuadrados** se desea regularizar, que generan un total de **179.24** metros cuadrados, presentándose el siguiente: /

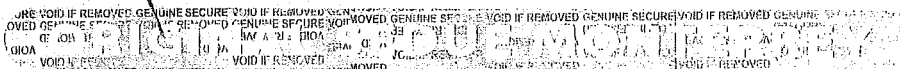
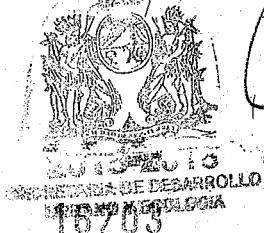
**ANTECEDENTE**

**UNICO.** Obra en los archivos de esta Secretaría, plano del proyecto por el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 12-doce de octubre de 2016-dos mil dieciséis, mediante oficio No. SEDUE 3138/2016, dentro del expediente administrativo L-608/2015, autorizó las licencias de Uso de Suelo, Construcción (regularización) y Uso de Edificación para Microindustria de Procesos Inocuos, en una construcción de 127.05 metros cuadrados, para el predio ubicado en la calle Villagrán Norte No. 1607 de la Colonia Industrial de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 08-127-009.

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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción II, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I y II, 236 fracción II, 237, 308, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 399, 402 primer y ultimo parrafo, de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4, inciso a), 12 fracción IV, 14 fracción IV punto 4.2, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 166, 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, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 30, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96, 125 y 152 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 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 **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, siendo importante mencionar, que de acuerdo al antecedente descrito en el propio apartado, el predio en cuestión cuenta con autorización para el uso de **MICROINDUSTRIA DE PROCESO INOCUOS**, la cual como consecuencia lógica le genera un derecho adquirido que se reconoce a favor del solicitante, ya que queda consagrado a través de las autorizaciones descritas. Por tanto, bajo esas consideraciones, resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ello, se entra al estudio de la presente solicitud para fijar los lineamientos correspondientes.

III. De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16 de abril del 2021, al momento de la visita se hizo constar que: si corresponde con el plano del proyecto presentado, si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV. Que el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

Área.	(M2) Área autorizada Existente	(m2) Área Por regularizar	(m2) Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	125.56	3.45	129.01	Estacionamiento descubierto (02-dos cajones), recepción, area de entrega, purificadora y cabina de llenado, almacén, baños, y escaleras.
1 Nivel	1.49	48.74	50.23	Escaleras, almacén, area de limpieza y terraza descubierta.
<b>Total</b>	<b>127.05</b>	<b>52.19</b>	<b>179.24</b>	

V. Que el proyecto presentado sigue respetando los lineamientos urbanísticos que le fueron impuestos al otorgar la autorización con la que cuenta el inmueble, de la siguiente manera:

Lineamientos	175.56 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	131.67	0.73	129.01	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50	438.90	1.02	179.24	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	43.89	0.27	46.55	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.12	21.06	*	*	*
No. de Niveles Máximo	5 niveles		2 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		3.00 metros		Si cumple



AT



\*En cuanto al requerimiento de área jardinada, de acuerdo al antecedente de autorización descrito, se hace la observación que la misma fue otorgada sin áreas jardinadas y además de ello, el proyecto que se presenta, no modifica en el desplante (COS), los metros cuadrados de construcción existente autorizada, por tanto, en respeto a su derecho adquirido, no le será exigida área jardinada, sin embargo, deberá seguir respetando los demás lineamientos urbanísticos.

VI. Respecto al requerimiento de cajones de estacionamiento se cumplen como sigue:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA	OPINION
MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS	01- un cajón por cada 200.00 m2	69.45/200.00m2= 1 cajón	2 CAJONES	Si cumple
ALMACÉN	01- un cajón por cada 200.00 m2	57.60 m2 área autorizada+ 48.65 m2 por regularizar = 106.25 m2/200.00 m2 = 1 cajón		
<b>TOTAL</b>		<b>2 cajones</b>		

\*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, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

VII. Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Oficio número SAY-PCM/D/746/21, Expediente No. PC/932/19/21, Tarjeta Folio No. 135/21, de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, otorgó lineamientos en materia de protección civil para Microindustria de Procesos Inocuos, en el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 08-127-009.
- Dictamen Estructural realizado por la Arquitecta María Guadalupe Zavala García, con cédula profesional número 820725, quien se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble identificado con el número de expediente catastral 08-127-009.

VIII. Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

**Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:**

- **Alineamiento vial** de fecha 09-nueve de diciembre del 2020-dos mil veinte, respecto al predio ubicado en la calle Villagrán Norte No. 1607, Colonia Industrial identificado con el número de Expediente Catastral (70) 08-127-009, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar Para la calle Villagrán, su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Dictamen **Dictamen Técnico Vial**, emitido por Oficio DPTDU/V/167/2021 de fecha 25-veinticinco de mayo del 2021-dos mil veintiuno por el cual, conforme a la documentación presentada por el solicitante el proyecto es Factible en materia de vialidad.

**Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:**

Mediante Oficio Numero 0779/2021, dentro del Dictamen LTA-000072/2021 de fecha 14-catorce de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen en materia ambiental, en el que se indican **los lineamientos técnico 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, indicando que la actividad principal será **Microindustria de Procesos Inocuos**.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el inmueble ubicado en la calle **VILLAGRÁN NORTE No. 1607 EN LA COLONIA INDUSTRIAL DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral **70)08-127-009**; el cual tiene una superficie de **175.56 metros cuadrados**, donde existe una construcción autorizada de **127.05 metros cuadrados** y donde se regularizan **52.19 metros cuadrados**, que generan un total de **179.24 metros cuadrados**.

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

**A) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**

- 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 el uso de **MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS**.
- 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 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.
- g) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- h) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- i) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- j) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) 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.
- m) 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.
- n) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.



- o) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- p) 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.
- q) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

**B) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 0779/2021 y expediente administrativo LTA-000072/2021, de fecha 14-catorce de abril del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

#### **Generales**

- 1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019/NAE).
- 2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### **Aspecto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

- 4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública 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 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 6. 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.
- 7. 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**

- 8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- 11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

##### **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 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 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 ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

#### **Reforestación**

22. 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 01-un árbol), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (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 Urbano**

23. 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.

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

**C) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/167/2021 de fecha 25-veinticinco de mayo del 2021-dos mil veintiuno emitidos por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

1) El proyecto presenta un antecedente aprobado de la Licencia L-608/15 de fecha 12 de Octubre del 2016. El nuevo proyecto respeta las áreas viales (cajones y accesos vehiculares) aprobados en el mencionado antecedente, por lo que se da visto bueno a la propuesta vial condicionado a cumplir con los siguientes puntos.

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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Villagrán Norte deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

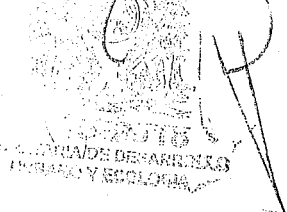
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3) 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.

4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo al plano antecedente aprobado de la Licencia L-608/15 de fecha 12 de Octubre del 2016, el cual indica que las dimensiones de los cajones deberán ser de 2.70 x 5.00 metros.

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

6) Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de carga y descarga deberán estar libres 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) 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.
- 8) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayorés de 5.00 metros de longitud.
- 9) 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.
- 10) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 11) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier 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.
- 12) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes y a la reparación de las banquetas colindantes en mal estado.

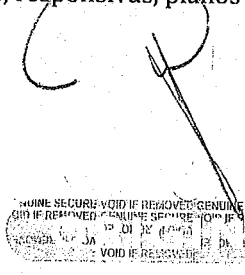
**D)** Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en fecha 24-veinticuatro de febrero del 2021-dos mil veintiuno, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/746/21, Expediente No. PC/932/19/21, Tarjeta Folio No. 135/21, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Microindustria de productos inocuos, en el predio ubicado en la Calle Villagrán Norte No. 1607, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 08-127-009, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, 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 esas 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 correspondientes.

**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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO.** 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 de Nuevo León 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.

**SEXTO.** 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 apereibimiento de



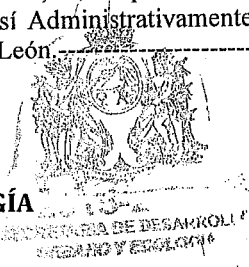
las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

**OCTAVO.** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**NOVENO.** 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 firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maria Guadalupe Zavala Garcia en su carácter de Afiliada legal siendo las 01:17 horas del día 01 del mes de Septiembre del 2021

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 17672

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE MARIA GUADALUPE ZAVALA GARCIA

FIRMA [Signature]

IDENTIFICACIÓN: [ID]