



No. de Oficio: SEDUE 16581/2021
Expediente Administrativo L-000230-20

INSTRUCTIVO***

A LOS CC. SERGIO MARTIN VAZQUEZ MEDELLIN, ERIKA AGUILAR HERNÁNDEZ, GERARDO MARTÍN VAZQUEZ ORTIZ Y MURIEL YOALLI DE HOYOS AGUILAR. DOMICILIO: ARAMBERRI No. 106, 118, 120 Y 122 EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. 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:

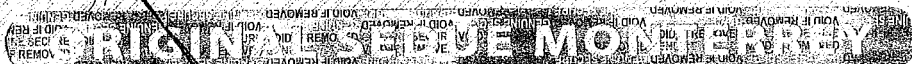
En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO: El expediente administrativo No. **L-000230-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de octubre del 2020-dos mil veinte, por los **CC. Sergio Martín Vázquez Medellín, Erika Aguilar Hernández, Gerardo Martín Vázquez Ortiz y Muriel Yoalli de Hoyos Aguilar**, propietarios de los inmuebles ubicados en la calle **ARAMBERRI PTE. ESQUINA CON JUAN ALVAREZ No. 106, 118, 120 Y 122 EN EL CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales número **70)03-136-017, 03-136-018 y 03-136-029**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales tienen superficies de: 252.00 metros cuadrados el lote 017, de 248.48 metros cuadrados lote 018 y lote 029 de 124.24, que juntos generan un total de **624.72** metros cuadrados, donde existe una construcción total de **514.71** metros cuadrados, que se desea 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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción II, 237, 308, 310 fracciones I y II, 311, 312, 313, 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 1, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160BIS, 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 CENTRO**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en la cual el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera



como **PERMITIDO**. 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. Que de acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 02-dos de diciembre del 2020-dos mil veinte, se hizo constar que: al momento de la inspección al inmueble se le da uso de Oficinas Administrativas, no se observa diferencias entre lo existente y lo autorizado en el proyecto, si cuenta con cajones de estacionamiento tal y como se indican en el plano.

IV. Que el proyecto presentado consta de una construcción total por regularizar de 514.71 metros cuadrados, distribuidos conforme a los planos presentados por el solicitante, cuya información y datos señalados en los mismos, es responsabilidad de quien los proporciona.

V. Ahora bien, del análisis de lineamientos urbanísticos, tenemos lo siguiente:

Respecto al inmueble identificado con el expediente catastral **70)30-136-017**, tenemos que para dicho lote, obra en el expediente, oficio 401.2C.2.032/2021 de fecha 24 de febrero de 2021-dos mil veintiuno, emitido por el Centro INAH NUEVO LEÓN, elaborado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe del Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH, por el cual informa que el bien inmueble por sus características arquitectónicas el edificio del presente informe forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como del Estado de Nuevo León y del país, el estado mexicano tiene interés en conservarlo ya que constituye parte esencial del patrimonio artístico-cultural de la nación.

Bajo esas circunstancias y atento a lo señalado en el artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece lo siguiente: "*Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente*"; Así mismo de acuerdo a lo indicado en el apartado de Normas Para Estacionamiento CAPITULO III, Artículo 51 fracción III del citado Reglamento de Zonificación, establece que: "*En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ...III. En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico 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;...*", por lo que, de acuerdo a lo señalado en el presente considerando, **el lote identificado como 017, queda eximido de cumplir con los Lineamientos Urbanísticos, así como de cajones de estacionamiento.**

Por otra parte, respecto a los lotes identificados con los expedientes catastrales **70)30-136-018** con una superficie de **248.48 metros cuadrados** y **70)30-136-029** con superficie de **124.24 metros cuadrados**, y que juntos generan una superficie total de **372.72 metros cuadrados**, tenemos que, al ubicarse en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, deberá cumplirse con los lineamientos urbanísticos de la siguiente manera:

| Lineamientos | 372.72 METROS CUADRADOS | | | | OPINION |
|---|-------------------------|--------|-------------|--------|-----------|
| | NORMA | | PROYECTO | | |
| | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo) | 0.75 | 279.54 | 0.33 | 124.24 | Si cumple |
| C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo) | 1.70 | 633.62 | 0.33 | 124.24 | Si cumple |
| AREA LIBRE | 0.25 | 93.18 | 0.67 | 248.48 | Si cumple |
| AREA JARDINADA | 0.12 | 44.73 | 0.15 | 56.52 | Si cumple |
| No. de Niveles Máximo | 04 niveles | | 02 niveles | | Si cumple |
| Altura máxima de cada Nivel | 4.00 metros | | 2.80 metros | | Si cumple |



Por lo que respecta al análisis de estacionamiento, se cumple como sigue:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: 02 cajones | OPINIÓN: CUMPLE |
|--------------------------|------------------|-----|-------------|-----------|------------------------------|--------------------|
| | CANTIDAD | UBS | M2 | REQUIERE | | |
| Oficinas Administrativas | 45.00 | M2 | 105.56 | 2 cajones | | |
| Almacenamiento | 400.00 | M2 | 113.79 | 0 cajones | | |
| REQUIERE UN TOTAL | | | 2 - CAJONES | | | |

*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.

VI. El interesado, allega los siguientes documentos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/3623/2020, tarjeta de folio No. 918/20, Expediente No. PC/846/16/21, de fecha 08 de diciembre el 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el establecimiento que nos ocupa, condicionado a cumplir con los lineamientos establecidos en dicho dictamen y del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.
- Dictamen Estructural de fecha 06-seis de Octubre del 2020-dos mil veinte, elaborado y firmado por el Arq. José Adrián Mireles Cazares, con cedula profesional 7028701, manifestando su responsabilidad como Asesor en Seguridad Estructural, para las licencias solicitadas, en relación a los predios ubicados en la calle Aramberri Esq. Juan Álvarez No. 106, 118, 120 y 122, en esta Ciudad, identificado con los número de Expedientes Catastrales (70)03-136-017, 03-136-018 y 03-136-029, expresando que la construcción descrita en el mismo es segura en su estructura y adecuada para funcionar de acuerdo a lo que se pretende.

VII. 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 20-veinte de octubre del 2020-dos mil veinte, respecto de los predios ubicados en la calle Aramberri Esq. Juan Alvarez No. 106, 118, 120 y 122, en esta Ciudad e identificados con los Expedientes Catastrales 70)03-136-017, 03-136-018 y 03-136-029, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, además deberá respetar lo siguiente: a) Para la Calle Juan Alvarez deberá respetar un ancho total de 21.50 metros, tomando como parámetro-fijo el límite de propiedad del predio ubicado de la acera oriente de la calle hacia este predio; para la calle Aramberri deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 X 3.00 metros,
- Dictamen Técnico Vial, emitido mediante oficio número DPTDU/V/147/2021, de fecha 12-doce de mayo del 2021-dos mil veintiuno, realizado conforme a la información presentada por el solicitante.

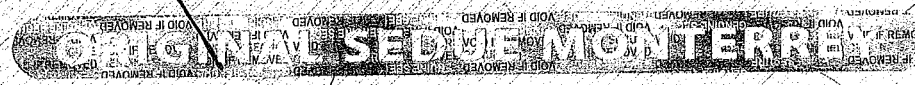
Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:

Mediante oficio No. 3090/2020, dentro del dictamen LTA-000388/2020, de fecha 26-veintiséis de noviembre del 2020-dos mil veinte, emitió Lineamientos Ambientales en materia de ecología, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y planos, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría 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 USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y



USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en los inmuebles ubicados en la calle **ARAMBERRI PTE. ESQUINA CON JUAN ALVAREZ No. 106, 118, 120 Y 122 EN EL CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales número **70)03-136-017, 03-136-018 y 03-136-029**; los cuales tienen superficies de: 252.00 metros cuadrados el lote 017, de 248.48 metros cuadrados lote 018 y lote 029 de 124.24, que juntos generan un total de 624.72 metros cuadrados, donde existe una construcción total de 514.71 metros cuadrados, que se regulariza.

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 a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente al autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Oficinas Administrativas** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá habilitar y mantener en funcionamiento **02-dos cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **Deberá contar con la autorización de anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
9. 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.
10. **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.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 3090/2020, dentro del expediente LTA-000388/2020, de fecha 26-veintiseis de Noviembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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 de 68 dB(A) de 08:00 a 17:00 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.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. 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.
20. 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.
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. El proyecto está libre de lineamientos urbanísticos y 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 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.



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

C) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/147/2021, de fecha 12-doce de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la calle Juan Álvarez deberá respetar un ancho total de 21.50 metros, tomando como paramento fijo el límite de propiedad del predio ubicado de la acera oriente de la calle hacia este predio.

b) Para la calle Aramberri deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00x3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Juan Álvarez, 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 quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de esta vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para

3) De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.2.032/2021 de fecha 24 de febrero del 2021, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León y plano sellado y firmado por el mencionado Instituto, en el cual se nos informa que "el Estado Mexicano tiene interés en conservarlo ya que constituye una parte esencial del patrimonio artístico-cultural de la nación.

Por lo anterior, se considera factible la regularización solicitada, condicionado a cumplir con las obligaciones contenidas en el mencionado escrito.

4) 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.

Ahora bien, con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará 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 de valor histórico o artístico; y en los inmuebles 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.

5) En cuanto a los cajones de estacionamiento propuestos, deberán cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70x5.00 metros, tomando en cuenta las características de vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

6) 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 cumplir



con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

7) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

8) 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.

9) Los accesos vehiculares a los cajones 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.

10) 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.

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 proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

13) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

D) Deberá respetar y dar cumplimiento con lo señalado en los oficios número No. **SAY-PCM/D/3623/2020, Tarjeta Folio No. 918/20, Expediente No. PC/846/19/21**, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2020-dos mil veinte, para **Oficinas Administrativas**, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, respecto a los predios ubicados en la calle Aramberri Esq. Juan Álvarez No. 106, 118, 120 y 122, en esta Ciudad, identificado con los número de Expedientes Catastrales (70)03-136-017, 03-136-018 y 03-136-029; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, 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. Conforme a lo dispuesto por el artículo 313 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de suelo no tendrá vencimiento.

14599



QUINTO. 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, por tanto y atento a lo señalado por el artículo 327 de la citada Ley, **la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.**

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

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, respnsivas, 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. 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.

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

DECIMO. 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 GONZÁLEZ
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Gonzalez Gonzalez en su carácter de apoderado legal siendo las 12:17 horas del día 12 del mes de Julio del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA [Handwritten Signature]
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Francisco J. Gonzalez Gonzalez
FIRMA [Handwritten Signature]
IDENTIFICACIÓN: IINE