



No. de Oficio: SEDUE 16365/2021
Expediente Administrativo L-000301-20

INSTRUCTIVO

AL C. PABLO VILLARREAL GUAJARDO
DOMICILIO: ESCOBEDO, No. 1011, ZONA
CENTRO, 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 02-dos días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000301-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis de diciembre del 2020-dos mil veinte, por el **C. PABLO VILLARREAL GUAJARDO** propietario de los inmuebles ubicados en la **CARRETERA NACIONAL, NO. 1100, COLONIA LA ESTANZUELA EN ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales número **70) 51-006-002 Y 51-006-051**; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA VENTA DE AUTOMOVILES EN COMERCIALIZADORA DE MATERIALES DE ACERO PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 12,800.00 metros cuadrados, donde existe una construcción total de 12,707.10 metros cuadrados de los que, 5,253.47 metros cuadrados son previamente autorizados y 7,453.63 metros cuadrados se desean regularizar, presentando el solicitante el siguiente:

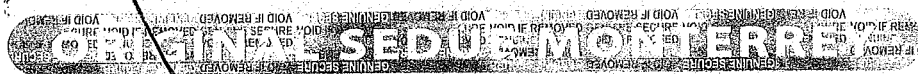
ANTECEDENTE

- Presenta Oficios de fecha 20-veinte de Marzo de 2019-dos mil diecinueve, con No. de Oficio **DICU/3180/2019**, Expediente Administrativo No. **TM-000083-19**, donde esta Secretaría, entrega el Certificación del Número Oficial respecto al inmueble ubicado en la Carretera Nacional No. 1100, La Estanzuela, Monterrey, Nuevo León, e identificado bajo el Expediente Catastral No. (70) 51-006-002.
- Presenta Acuerdo de fecha 02-dos de Junio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, Expediente Administrativo No. **L-352/99**, donde esta Secretaría, autoriza Licencia de Uso de Suelo y Edificación para Comercializadora de Materiales de Acero, para los predios identificados bajo los Expedientes Catastrales No. (70) 51-006-002 y 051-006-051, ubicado en la Carretera Nacional No. 1100, La Estanzuela, Monterrey, Nuevo León.
- Presenta Plano de fecha 06-seis de Agosto de 1999-mil novecientos noventa y nueve, con No. de Expediente. **003727**, donde esta Secretaría autoriza la Construcción a Comercializadora de Materiales de Acero, para los predios identificados bajo los Expedientes Catastrales No. (70) 51-006-002 y 051-006-051, ubicado en la Carretera Nacional No. 1100, La Estanzuela, Monterrey, Nuevo León.

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, 202 fracciones V, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 308, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 399, 402 primer y último párrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 13, 72, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del



Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 fracciones I, y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 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 en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUÁJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, en una Zona Clasificada como **(SCU) SUBCENTRO URBANO** en donde el uso solicitado para **2:6.1 Venta de Automóviles**, es considerado como **PERMITIDO**.

III. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 16-dieciseis de Abril del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección el predio se le da uso de agencia de autos, la única inconsistencia es con el ara jardinada la cual está en proceso de habilitar, si cuenta con cajones de estacionamiento (150).

IV. Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 12,707.10 metros cuadrados, distribuidos conforme a los planos presentados por los solicitantes.

V.- Que el proyecto de edificación sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos señalados en el antecedente descrito con anterioridad y conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2010-2020, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

Lineamientos	12,800.00 METROS CUADRADOS				OPINION
	*NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	9,600.00	0.62	7,987.70	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.00	25,600.00	0.98	12,707.10	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	3,200.00	0.38	4,812.30	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.12	1,536.00	0.13	1,737.94	Si cumple

*Presenta Antecedente Acuerdo dentro del Expediente Administrativo No. L-352/99, de fecha 02-dos de Junio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se especifican las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y dado que cuenta con un derecho adquirido, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano que establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: "QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación.", así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: "ARTICULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento."; resultando de esta manera procedente la presente solicitud.

VI. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se cumplen de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 53 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Venta de Automóviles	100	M2	501.38	5 cajones		
Oficinas Administrativas	60	M2	524.00	9 cajones		
Taller	80	M2	983.54	12 cajones		
Almacenamiento	200	M2	670.25	3 cajones		
REQUIERE UN TOTAL			29- 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, (es decir, respetar el proyecto presentado) 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. El interesado, allega los siguientes documentos:

- En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-209/2020**, de fecha 30-treinta de Junio del 2020-dos mil veinte, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción del proyecto con ubicación en la Carretera Nacional No. 1100, Colonia La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 51-006-002 y 51-006-051, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- **Estudio Dictamen de Seguridad Estructural del Estado Actual del Inmueble**, de fecha 19-diecinueve de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, firmada por el Arq. Alberto Aguilar Navarro, con número de Cédula Profesional 8149992, manifestando su responsabilidad sobre el estudio presentado para el proyecto ubicado en la Carretera Nacional No. 1100, Colonia La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 51-006-002 y 51-006-051.
- El solicitante presenta Carta manifestando su Responsabilidad como **Director Responsable de Obra**, de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, firmada por el Arq. José Elpidio Guel González, con número de cédula profesional-3971119, para el proyecto ubicado en la Carretera Nacional No. 1100, Colonia La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 51-006-002 y 51-006-051.
- **Estudio de Movilidad e Impacto Vial**, de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, firmada por el Ing. Fernando Salas Martínez, con cedula profesional número-3068771, manifestando su responsabilidad sobre el estudio presentado del proyecto ubicado en la Carretera Nacional No. 1100, Colonia La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 51-006-002 y 51-006-051.
- **Estudio de Mecánica de Suelos y Análisis Geotécnico**, elaborado de fecha Diciembre del 2020-dos mil veinte, firmado por el Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, con cedula profesional número 5204881, manifestando su responsabilidad mediante escrito, donde se pretende desplantar el proyecto ubicado en la Carretera Nacional No. 1100, Colonia La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 51-006-002 y 51-006-051.
- **Estudio Hidrológico Superficial e Hidráulico Pluvial**, de fecha 17-diecisiete de Febrero del 2020-dos mil veinte, firmado por el Ing. Eliud Ricardo Fernández Enríquez, con número de Cédula Profesional 10740966, manifestando su responsabilidad mediante escrito, para el proyecto ubicado en la Carretera Nacional No. 1100, Colonia La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 51-006-002 y 51-006-051.

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:

1. Alineamiento Vial en fecha 03-tres de Julio del 2020-dos mil veinte, respecto a los predios ubicados en Carretera Nacional No. 1100, Colonia La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 51-006-002 y 51-006-051, en los cuales señala que en los estudios de vialidad Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Carretera Nacional deberá respetar un ancho total de 4.00 metros, 32.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia ambos lados, para la Lomas de Lomas deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



13891



ambos lados y en la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de de 3.00 metros.

2. Mediante oficio No. **DPTDU/V/120/2021**, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

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

3. Mediante oficio No. **1251/2021**, dentro del Dictamen **LTA-000067/2021**, de fecha 12-docr de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y/hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será como **Venta de Automóviles** debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

Que en virtud de lo anteriormente 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 el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA VENTA DE AUTOMOVILES EN COMERCIALIZADORA DE MATERIALES DE ACERO PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el inmueble ubicado en la **CARRETERA NACIONAL No. 1100 COLONIA LA ESTANZUELA EN ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales números **70) 51-006-002 y 51-006-051**; el cual tiene una superficie de 12,800.00 metros cuadrados, donde existe una construcción total de 12,707.10 metros cuadrados de los que, 5,253.47 metros cuadrados son previamente autorizados y 7,453.63 metros cuadrados por regularizar.

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:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá respetar el uso de edificación para **Venta de Automóviles en Comercializadora de Materiales de Acero Previamente Autorizada** 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 **29-veintinueve cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto Y 02-dos cajones de estacionamiento para personas con discapacidad con las dimensiones correspondientes.
6. Deberá habilitar y mantener en buenas condiciones como mínimo **1,536.00 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 9. **Deberá contar con la autorización de los 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.**
 10. 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.
 11. **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.**
 12. 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. 1251/2021, dentro del Dictamen LTA-000067/2021, de fecha 12-docr de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria 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. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado por lo que una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.
3. No podrá realizarse actividades de mantenimiento automotriz (taller mecánico) ni enderezado y pintura de vehículos debido a que no está contemplado en la ficha ambiental.
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. 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

6. 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.
7. 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 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
8. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
9. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitar colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.



13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
14. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
15. 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

16. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
18. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
19. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
20. 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

21. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
22. 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.
23. 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.
24. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
25. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 17-dieciséis árboles 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 64-sesenta y cuatro árboles), y debido a que 74 cajones están cubiertos, se repusieron 37 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron 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

27. 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.
28. 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/120/2021, de fecha 28-veintiocho de Abril 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 Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020, 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 ésta Secretaría:





- a) Para la Carretera Nacional se deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje central de la avenida hacia ambos lados.
- b) Para la calle Loma de Los Pinos deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros a partir del eje central de la avenida hacia ambos lados.
- c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 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 Carretera Nacional, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020. 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, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Carretera Nacional, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal, Estatal o Federal 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 que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones faltantes de acuerdo a los planes vigentes.

- 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 Parcial de Desarrollo urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.
- 4) Deberá 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 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán 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:

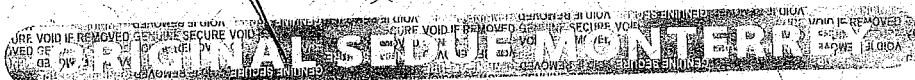
- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe 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.

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



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

13893



- 8) Al interior los pasillos de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros para cajones dispuestos a 90 grados con respecto al pasillo de circulación. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 9) Con respecto a la llegada de los vehículos nuevos para la Agencia Automotriz, debido a que no se cuenta con el espacio necesario para maniobras de vehículos de carga pesada al interior del desarrollo y de acuerdo a lo indicado en el Escrito firmado por el Propietario y Titular del Proyecto Sr. Pablo Villarreal Guajardo, el traslado de los vehículos para venta se deberá realizar exclusivamente de manera individual vía terrestre por personal de la Agencia Automotriz. No deberá hacer uso de vehículos de carga tipo madrinas, ya que no propone un área específica para la descarga de vehículos nuevos ni para las maniobras del vehículo que los transportará. Al respecto el artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo señala lo siguiente:
- ARTÍCULO 54.** Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. **Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.**
- 10) 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.
- 11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 12) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la reparación y habilitación de las banquetas colindantes al desarrollo antes de entrar en operación.
- 13) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los propietarios de los predios colindantes para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

D) En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el No. **DPCE-SAP-J/R-209/2020**, de fecha 30-treinta de Junio del 2020-dos mil veinte, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción del proyecto con ubicación en la Carretera Nacional No. 1100, Colonia La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 51-006-002 y 51-006-051, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse 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 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 apercebir 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 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.

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. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

C.R.

Virginia



AT

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Martha Martínez Rodríguez siendo las 13:40 horas del día 09 del mes de Junio del 2011

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA *Alexis*
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE MARTHA MARTINEZ ROZ
FIRMA *Martha*



