



Oficio No.: SEDUE 16247/2021  
Expediente Administrativo L-000477-18

**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA VISAN INMUEBLES, S.A. DE C.V. DOMICILIO: AVENIDA PABLO A. GONZALEZ No. 500 EN LA COLONIA SAN JERONIMO EN 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 18-diceciocho días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
**VISTO.** -Para resolver el expediente administrativo No. L-000477-18, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. José Santiago Silva Pérez en su carácter de Representante Legal de la Empresa denominada Visan Inmuebles S.A. de C.V., propietaria del inmueble ubicado en **AVENIDA PABLO A. GONZALEZ No. 500 EN ESTA CIUDAD E IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)22-102-005**, solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, COMO DE LA AMPLIACIÓN DEL USO DE EDIFICACIÓN PARA VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS EN LOCAL BODEGA PREVIAMENTE AUTORIZADO**; respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 10,633.67 metros cuadrados, donde existe una construcción autorizada de 9,881.93 metros cuadrados y 8,508.35 metros cuadrados por regularizar, que generan un total de 18,390.28 metros cuadrados. Encontrándose el siguiente:

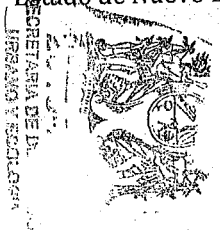
**ANTECEDENTE**

**UNICO.** - Copia de planos expedidos por la Dirección de Planificación del Estado en fecha 01 de junio de 1966, por el cual se autorizó Bodega y servicios sanitarios en el predio ubicado en la calle Pablo A. González No. 500 e identificado bajo el expediente catastral número 22-102-005, con 1,250.00 metros cuadrados de construcción.

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

**CONSIDERANDO**

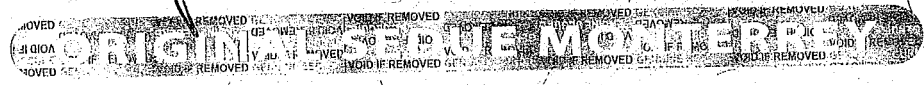
I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 281, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

13259



punto 2.3.1 y 2.5.4 y fracción III punto 3.9.4, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV; 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 30 y demás relativos 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 encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO, EN UNA ZONA CLASIFICADA COMO CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO** donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS y 2.5.4 VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN** se consideran **PERMITIDOS**, por lo que de esta manera, resulta factible, lo solicitado, lo que motiva entrar al estudio de la solicitud para emitir los lineamientos correspondientes.

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 07 de febrero del 2019, se pudo constar que coincide con lo marcado en planos, si cuenta con los cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado cumple con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo al siguiente cuadro:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	10,633.67 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	7,975.25	0.70	7,442.13	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	37,217.84	1.72	18390.28	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	2,658.42	0.30	3,191.54	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,595.05	0.15	1,664.14	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	10- niveles		7-niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		3.90 metros		Si cumple

V. En cuanto al requerimiento de cajones de estacionamiento, se cumplen de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Oficinas administrativas	1 cajón /30.00 m2	2850.00 m2/30 m2= 95- cajones	197- cajones	Si cumple
Locales comerciales de Servicios Agrupados	1 cajón /20.00 m2	614.00 m2/20 m2= 30- cajones		
Bodega	1 cajón /200.00 m2	5390.00 m2/200 m2= 27- cajones		
Venta de Materiales para la Construcción	1 cajón /25.00 m2	1250.00 m2/30 m2= 42- cajones		
<b>TOTAL</b>		<b>194- 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, (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.**

**VI.** Que el proyecto de edificación se pretende realizar en un inmueble con superficie de 10,633.67 metros cuadrados, el cual tiene un área de 18,390.28 metros cuadrados de construcción y de uso de edificación para los giros solicitados (de los cuales 9,881.93 metros cuadrados, son previamente autorizados y 8,508.35 metros cuadrados con por regularizar); lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante, el cual forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución y a la distribución que en el mismo se detalla, cuyos datos e información son responsabilidad de quien los proporciona (propietario y/o asesor).

**VII.** Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- Copia simple de escrito emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, con No. de oficio DPCE-SAP-J/R-255/2018, Folio No. 2893 de fecha 06-seis de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual informa que **Para el Proyecto de Edificación y Construcción** ubicado en Avenida Pablo A. González No. 500 Municipio de Monterrey, expediente catastral 22-102-005, fue revisado las medidas de prevención de Riesgos y de Seguridad, como "acción Preventiva" para la "Gestión de riesgos" en los términos de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León vigente, y con fundamento en los artículos 33, 34, y 35 y demás relativos del Reglamento de Operaciones del sistema Estatal de Protección Civil en vigor, y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el C. Ing. Horacio León Leitch registrado bajo el número DPCE-APM-042/2018.

- **Reporte de revisión estructural** elaborado por el Arq. José Adrián Mireles Cazares, número de cedula 7028701 de fecha 29 de enero 2021, para el predio identificado con el expediente catastral 22-102-005 ubicado en Pablo A. González No. 500 y Avenida Insurgentes en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual dictamina que "la construcción descrita es segura en su estructura y adecuada para funcionar de acuerdo a la Venta de Materiales para la Construcción y Decoración, Oficinas Administrativas, Almacén de Productos Inocuos y Locales Comerciales de Servicios Agrupados".

**VIII.** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes dictámenes:

- **Alineamiento Vial** en fecha 20-veinte de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual establece lo siguiente:  
Para la Avenida Pablo A. González debe respetar un ancho total de 56.00 metros, 21.00 metros medidos del eje central de la vía del ferrocarril hacia el predio.

Para la Avenida Insurgentes debe respetar un ancho total de 36.00 metros, 18.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Para la calle Ramón de Valle debe respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Debe respetar ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la avenida Pablo A. González Garza con Ramón de Valle.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en ochavo)

- Mediante Oficio número DPTDU/V/020/2019, de fecha 14-catorce de enero del 2019-dos mil diecinueve, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano del proyecto.

- Mediante oficio número DPTDU/H 027/2019, de fecha 17-diecisiete de febrero del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante; además del estudio Hidrológico elaborado por Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula profesional N° 3395518) en febrero 2020-dos mil



SECRETARÍA DE  
URBANO Y ECOLOGÍA

13260

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



veinte.

• Mediante oficio número DPTDU/G007/2019, de fecha 20-veinte de febrero del 2019-dos mil diecinueve, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante.

IX. La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. **0020/2020**, dentro del dictamen LTA-000044/2020, de fecha 14-catorce de enero 2020-dos mil veinte, en el cual se indican los **lineamientos ambientales** a seguir con la finalidad de prevenir impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia a comunidad.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA:

**PRIMERO.**- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, COMO DE LA AMPLIACIÓN DEL USO DE EDIFICACIÓN PARA VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS EN LOCAL BODEGA PREVIAMENTE AUTORIZADO**; respecto del inmueble ubicado en **AVENIDA PABLO A. GONZALEZ No. 500, EN ESTA CIUDAD**, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 22-102-005**, el cual tiene una superficie de 10,633.67 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada de 9,881.93 metros cuadrados, un área que se regulariza de 8,508.35 metros cuadrados, resultando un área total de construcción de 18,390.28 metros cuadrados.

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

- A) En cuanto al Uso de la Edificación** queda condicionado a lo siguiente:
- 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.
  - Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Licencia Municipal de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Locales comerciales de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, Venta de Materiales para la Construcción en Bodega previamente autorizada.
  - 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).
  - Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 191-ciento sesenta y un cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes.
  - Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
  - Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
  - 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 Auditoría 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.
  - Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

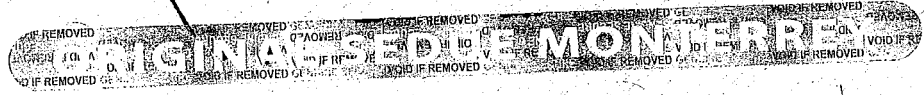
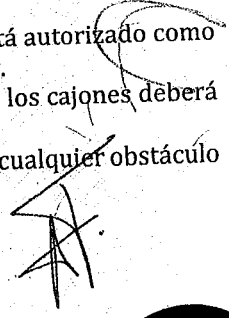
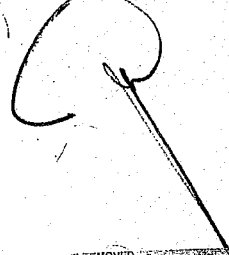


- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) 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.
- o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

**B) Deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/020/2019, de fecha 14-catorce de enero del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- 1. El predio no presenta trámite de alineamiento vial. 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 ésta Secretaría.
  - a) Para la avenida Pablo A. González Garza deberá respetar un ancho total de 56.00 metros, 21.00 metros medidos del eje central de la vía del ferrocarril hacia el predio.
  - b) Para la avenida Insurgentes deberá respetar un ancho total de 36.00 metros, 18.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
  - c) Para la calle Ramón de Valle deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - d) Deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la avenida Pablo A. González Garza con Ramón de Valle.

- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)
- 2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  - 3. 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.
  - 4. 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.
  - 5. 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.
  - 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. 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.
  - 8. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y 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 obstáculos fijos, o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

9. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

11. Los pasillos de circulación vehicular con cajonés dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

12. Las plantas de estacionamiento nivel 2, nivel 3 y nivel 4 del "plano 4 de 4" presentan errores en su cota de nivel. Queda condicionado a corregir esta situación de modo que estas coincidan con las cotas de nivel presentadas en el corte longitudinal A-A' del "plano 2 de 4".

13. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

15. Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16. 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.

17. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

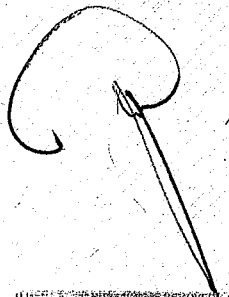
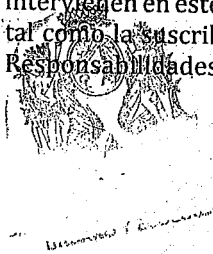
18. El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

**C) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 057/2019 de fecha 17-dieciséis de febrero del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe: La presente revisión se sustenta técnicamente en el estudio hidrológico e hidráulico realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518) con fecha de Diciembre de 2019, el cual contempla las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del**



propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de responsabilidades. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción. Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades. De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013, hacia la parte posterior del predio presenta zonas de encharcamiento muy alto. Por lo anterior, me permito emitir el dictamen únicamente para la regularización y ampliación del presente proyecto. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de los trabajos y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley estatal vigente.

**D) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 007/2019, de fecha 20-veinte de febrero del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:** De acuerdo al Plano y a los Estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos: El Estudio de Mecánica de Suelos realizado por GEOTECNICA DE MONTERREY, presenta 2 (dos) sondeos a una profundidad de 9.00 metros, en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. Según estudio recomienda pilas profundas, desplantadas a 7.5 y 8.5 con qadm=180 ton/m2. El Estudio Geológico-Geotécnico elaborado por ESTUDIOS GEOLÓGICOS, determina que el área de estudio se encuentra en una región de acumulación, donde los materiales pétreos provenientes de las áreas anteriores son depositados en la parte baja de la ladera debiendo a su reducida pendiente, No existen fracturas o fallas importantes en los alrededores, Se concluye que la construcción que se pretende desplantar en el sitio no causará modificación, alteración o riesgo en ningún aspecto geológico al entorno, viviendas, urbanización o al predio. **Por lo anterior, se otorga la presente Opinión Técnica factible, por lo cual deberá cumplir con lo siguiente:** Deberá corregir la descripción del proyecto en los Estudios de Mecánica de Suelos y geológico así mismo deberá corregir la ubicación del proyecto en el Estudio de Mecánica de Suelos. Es responsabilidad del Director de Obra, así como el propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos 8, 9 del reglamento para la Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.



**E) Deberá de respetar lo indicado en el oficio N°0020/2020 dentro del Dictamen LTA-000044/2020, de fecha 14-catorce de enero del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de ampliación. -**

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

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

14. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutorio ante esta dependencia.
15. El acomodo de material no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales.
16. Los materiales a almacenar de mayor riesgo, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a casa habitación y/o predios vecinales.







17. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
19. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
20. 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**

21. No deberán existir espacios abiertos, esté con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
23. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior del inmueble 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.
24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interior con espacios abiertos ni en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. 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.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
29. 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**

30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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.

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

34. Deberá contar con un sistema que evite al máximo la emisión al aire de polvo, así como dispersión y arrastre de partículas y polvo fuera de la propiedad, incluyendo la circulación vial, instalando equipos y programas apropiados para mitigar estos.
35. Los materiales a granel deberán estar cubiertos con lona o similar, o bien permanecer húmedos o confinados.
36. Deberá aislar de manera hermética el área de abastecimiento y tolvas de cemento y arena incluyendo el equipo de captura de polvos.

37. Techar el área de carga y descarga.

##### **Manejo de Residuos Sólidos**



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

39. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

40. 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.

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

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

#### **Reforestación**

43. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 853-ochocientos cincuenta y tres 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 99-noventa y nueve árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron los 99 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**

44. En caso de contar con permiso del anuncio panorámico tipo "c" ubicado en el estacionamiento y de los anuncios instalados en la fachada del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2020, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

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

**TERCERO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia, por tanto, en términos del artículo 327 de la misma, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

**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 artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**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 dicto 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 aperebimiento de



las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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.** - La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**OCTAVO.** - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. 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 la cual dijo llamarse José Santiago Silva Pérez en su carácter de Representante legal siendo las 3:00 horas del día 25 del mes de Mayo del 2021.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Virginia T Rodríguez

FIRMA [Signature]

GAFETE 117122

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE José Santiago Silva Pérez

FIRMA [Signature]

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_

