



No. de Oficio: SEDUE 5480/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000370-15

**INSTRUCTIVO**

**ALC. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE  
DE LA SOCIEDAD "INMOBILIARIA PISA," S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: AVENIDA ABRAHAM LINCOLN No.6230  
COLONIA JARDINES DE ANÁHUAC, SAN NICOLÁS DE  
LOS GARZA, 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 20-veinte días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000370-15, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, por la C. Irma Yuriria Sustaita Cruz, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada INMOBILIARIA PISA S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante Instrumento número 64,151-sesenta y cuatro mil ciento cincuenta y uno, de fecha 18 de diciembre de 2012-dos mil doce certificado ante la fe del Licenciado Jorge Robles Farías, Notario Público Número 12-doce de la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco; y la existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Pública numero 29,311 veintinueve mil trescientos once, de fecha 26-veintiseis de septiembre de 1990-mil novecientos noventa pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Robles Martin del Campo, Notario Público Número 12-doce de la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco; sociedad que es propietaria del inmueble ubicado en la Avenida **GUERRERO No. 2001 DEL FRACCIONAMIENTO CENTRIKA, PRIMER SECTOR, PRIMERA ETAPA** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **06-326-049**; acompañando copia simple de Escritura Pública Número 19,112-diecinueve mil ciento doce, de fecha 24-vienticuatro de Abril de 2012-dos mil doce y Escritura Pública Número 19,237-diecinueve mil doscientos treinta y siete de fecha catorce de junio de 2012-dos mil doce, ambas pasadas ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaria Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por la cual solicita la autorización de la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA CLINICA PREVIAMENTE AUTORIZADA (USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN)**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de terreno de 1596.20 metros cuadrados, y una construcción total de 517.66 metros cuadrados.

**ANTECEDENTES**

1. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio número SEDUE 0202/2012 de fecha 24-veinticuatro de enero de 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo L-690/2011, autorizo la Licencia de Uso de Suelo para Clínica, en el Inmueble ubicado en la calle Avenida Guerrero No. 2001, Fraccionamiento Centrika Primer Sector Primera Etapa, con una superficie de 800.20 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 06-326-049.
2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio número 151/2012/SEDUE, de fecha 21-veintiuno de Noviembre de 2012 dos mil doce, dentro del expediente administrativo S-186/2012, aprobó la fusión en 01-una porción de los predios siguientes: Predio marcado con el número 49 con superficie de 800.20 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 06-326-049, y predio marcado con el número 50 con superficie de 796.00 metros cuadrados, identificado, con el expediente catastral 06-326-050, los cuales se fusionan para quedar como sigue: Late

000004

aur  
8.14





con superficie de 1596.20 metros cuadrados, ubicado frente a la Avenida Guerrero s/n, dentro del Fraccionamiento Centrika Primer Sector, Primera Etapa, e Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, bajo el expediente catastral número 06-326-049 en fecha 25 de Julio de 2013.

3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N. L. en fecha 10-diez de Octubre de 2013-dos mil trece, mediante oficio número SEDUE 2950/2013 dentro del expediente administrativo L-049/2013, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Clínica (para una superficie de 796.00 metros cuadrados que corresponde al lote 050 fusionado con el lote 049) y Licencia de Construcción (Regularización) Para Clínica en el predio ubicado en la Avenida Guerrero No. 2001, Fraccionamiento Centrika| Primer Sector Primera Etapa, jurisdicción de este municipio e identificado con el expediente catastral No. 06-326-049, el cual se conforma de una superficie total de 1596.20 metros cuadrados, con una construcción total regularizada de 517.66 metros cuadrados.

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 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 191 fracción X, 281, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II 6, 8, 9 fracción I punto 3 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.15, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 27 fracción XIV, 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Municipio de Monterrey y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.


II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 2950/2013 dentro del expediente administrativo L-049/2013 de fecha 10-diez de Octubre de 2013-dos mil trece; el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de Clínica, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 13 de Octubre de 2011, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 140, con fecha 04 de Noviembre de 2011, 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 se encontraba en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** en una zona clasificada como **ESPACIOS ABIERTOS**, donde para el predio identificado con el número de expediente catastral 06-326-049, considerando lo indicado en el antecedente autorizado mediante oficio SEDUE 0202/2012 de fecha 24-veinticuatro de enero de 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo L-690/2011, este ya contaba con autorización de uso de suelo, en el cual se le indica que de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 se encontraba en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, donde el uso para **CLINICA** es considerado **PERMITIDO**. Ahora bien, para la superficie de 796.00 metros cuadrados, que con anterioridad correspondía al predio identificado con el expediente catastral 06-326-050 y que se fusionó al predio con número de expediente catastral 06-326-049, el Plan de Desarrollo Urbano 2010-2020 antes citado, conforme a la zona que se encuentra, para el giro solicitado no existía Compatibilidad; por lo cual la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPPU.P.090/2013, de fecha 04-cuatro de Octubre del 2013, informó que, en base a los antecedentes y Plano de Terminación de Obra del Fraccionamiento Centrika Primer Sector, el predio con expediente catastral 06-326-050 aparece localizado sobre la Avenida Vicente Guerrero con el Uso de Local Comercial (LC-50) del mismo Fraccionamiento, así mismo la Matriz de compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020, que era la Normativa vigente en las autorizaciones señaladas reconocían el uso de suelo de Clínicas y Hospitales en el numeral 2.13.2 del mismo, señalándolo como **PERMITIDO**; las anteriores autorizaciones



que como consecuencia lógica le generan un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "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 previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable la presente solicitud, toda vez que se sigue dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones, ya que no se modifica el área de construcción autorizada, para una superficie de 800.20 metros cuadrados, de acuerdo a antecedentes, le fueron fijados de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** ( 560.14 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (517.66 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **5 veces** (4001.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65(517.66 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (120.03 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (127.17 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.30** (240.80 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.35 (282.54 metros cuadrados).

Para la superficie de 796.00 metros cuadrados, de acuerdo a oficio número DPPU.P090/2013 anteriormente mencionado indicó que se deben respetar los siguientes lineamientos: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** ( 597.00 metros cuadrados como máximo) y el proyecto no presenta construcción; un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3 veces** (2,388.00 metros cuadrados como máximo) y el proyecto no presenta construcción; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (119.4 metros cuadrados como mínimo) y presenta 0.15 (122.93 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (199.00 metros cuadrados como mínimo) y el proyecto presenta el 100 por ciento de área libre; por lo cual una vez realizadas construcciones en dicha superficie se deberá dar cumplimiento a cada uno de estos lineamientos.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 517.66 metros cuadrados distribuidos en 1 nivel, conforme a lo siguiente:



	M2 área Autorizada	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	517.66	517.66	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estacionamiento para 24 cajones de estacionamiento, (en superficie de 796.00 m2)</li> <li>Clínica, (con área de espera, recepción, consultorios, cubículos, área de servicios, en una superficie de 800.20 m2)) y área verde en ambas superficies.</li> </ul>
Total	517.66	517.66	

IV.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto presentado sigue dando cumplimiento a lo señalado en las autorizaciones antes citadas, donde para el giro de clínica le fueron requeridos 9-nueve cajones y el proyecto sigue conservando 24-veinticuatro cajones dentro del predio (en superficie de 796.00 metros cuadrados), según se advierte en el plano del proyecto presentado y a la visita de inspección de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince.

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, se pudo constar al momento de la visita que el uso actual del Inmueble es de Clínica de Hemodiálisis. El inmueble coincide con las áreas indicadas en los planos proporcionados para dicha inspección al momento de la misma.

000005

IX.- La Dirección de Protección Civil del Estado mediante escrito de respuesta de fecha 03-Tres de Julio del 2013- dos mil trece, dentro del Oficio número DPCE-SAE-J/D-223/2013, en conformidad con los Artículos 33, 34, 35 y demás



Relativos del Reglamento de Operación del sistema Estatal de Protección civil en vigor, informó sobre las Medidas de Prevención de riesgos y de Seguridad generales como durante la etapa de construcción, que deberán ser implementadas en el inmueble ubicado en la Avenida Vicente Guerrero No. 2001, Colonia Céntrica Primer Sector, en el Municipio de Monterrey N. L. siendo responsabilidad de los propietarios u ocupantes, de los establecimientos el cumplir con las recomendaciones establecidas por esa H. Dirección, por lo cual se deberá enterar a dicha dependencia el cumplimiento en su totalidad de las Medidas de Prevención de riesgos y de Seguridad requeridas para su adecuado y seguro funcionamiento y su Verificación y la que deberá actuar en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número LTA 345/2015 de fecha 19-diecnueve de Junio de 2015-dos mil quince, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT/V/612/2015, de fecha 9-nueve de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 162 fracción X de del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, acompaña Estudio de Revisión Estructural de fecha 29-veintinueve de Marzo de 2017-dos mil diecisiete realizado por el Arq. Gerardo Trujillo Espinoza con cédula profesional 939915, para el inmueble ubicado en la Avenida Vicente Guerrero No. 2001, Colonia Céntrica Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 06-326-049.

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



**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA CLINICA PREVIAMENTE AUTORIZADA (USO DE SUELO Y CONSTRUCCION)** para el predio ubicado en la Avenida **GUERRERO No. 2001, del FRACCIONAMIENTO CENTRIKA, PRIMER SECTOR, PRIMERA ETAPA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **06-326-049**, el cual tiene una superficie total de terreno de 1596.20 metros cuadrados, y una construcción total de 517.66 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) Siguen vigentes los lineamientos y obligaciones indicados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano, dentro de las autorizaciones emitidas y que fueron descritas en el apartado de antecedentes de esta resolución, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.
- B) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- C) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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.).

- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **CLINICA** en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a **mantener en función 9-nueve cajones de estacionamiento**, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, **en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.**
- e) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
- g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- D) En cuanto a Protección Civil, ~~deberá dar cumplimiento a lo señalado~~ por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante escrito de respuesta de fecha 03-Tres de Julio del 2013- dos mil trece, dentro del Oficio número DPCE-SAE-I/D-223/2013, en conformidad con los Artículos 33, 34, 35 y demás Relativos del Reglamento de Operación del sistema Estatal de Protección civil en vigor, por el cual informa sobre las Medidas de Prevención de riesgos y de Seguridad que deberán ser implementadas en el inmueble ubicado en la avenida Vicente Guerrero No. 2001, Colonia Céntrica Primer Sector, en el Municipio de Monterrey N. L, siendo responsabilidad de los propietarios u ocupantes, de los establecimientos el cumplir con las recomendaciones establecidas por esa H. Dirección, por lo cual se deberá enterar a dicha dependencia el cumplimiento en su totalidad de las Medidas de Prevención de riesgos y de Seguridad requeridas para su adecuado y seguro funcionamiento y su Verificación, siendo esa dependencia la que deberá actuar en consecuencia.
- E) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/612/2015, de fecha 09-nueve de septiembre de 2015, emitido por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:





1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a. Para la Av. Guerrero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, 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 ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
5. Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
6. Los accesos vehiculares a los estacionamientos y a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. Deberá respetar una pendiente del 3% en la zona del andén propuesto, tal y como se presenta en el plano antecedente autorizado de la Licencia L-049/13.
8. El estacionamiento no deberá contar con sistema para el control de accesos, ya que no cuenta con la distancia de almacenamiento vehicular necesaria para ello de acuerdo con los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
9. **ARTÍCULO 49.** El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.
10. **ARTÍCULO 89.** 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. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.



M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
2013-2025

8. M  
G





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 tanto en el interior del Desarrollo, 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
13. El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

**F) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número LTA-345/2015 de fecha 19-diecinueve de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
2. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas 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 del resolutivo ante esta Dependencia.
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. 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**

5. 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.
6. 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 06:00 a 21:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.
8. 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.

000007

**Contaminación del Suelo**

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

Handwritten initials and numbers: 'e', '8', 'M'





11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
14. 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**

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario, o pluvial.
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 registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (residuos biológico infecciosos, frascos con reactivos químicos, etc.).
19. Los residuos que se generen 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.
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. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco 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 12-doce árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 17-dieciséis árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen 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.

**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.

*J. O. M.*





**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



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

**SEXTO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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:** 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 los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

RS / AEDC / kama

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Adrian Mireles siendo las 12:10 horas del día 04 del mes de Agosto del 2019.

EL C. NOTIFICADOR:  
NOMBRE Angel Luis Bortoni Vazquez  
FIRMA [Signature]  
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE JOSE ADRIAN MIRELES CAZARES  
FIRMA [Signature]

000008

