



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 003141/2016  
EXP. ADM. L-246/2016  
Página 1 de 11

### INSTRUCTIVO

**C. EDELMIRA MARTINEZ GONZALEZ**  
CON DOMICILIO EN LA CALLE PABLO A.  
DE LA GARZA No.1308, COL. FABRILES  
MONTERREY N.L.  
**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 12-Doce días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-246/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de mayo del año 2016-dos mil dieciséis, por los **C. EDELMIRA MARTINEZ GONZALEZ** quien es propietaria del inmueble ubicado en la Calle **PABLO A. DE LA GARZA, No° 1333, COLONIA FABRILES**, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **10-386-027**, quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Publica Numero (24,521)-Veinticuatro mil quinientos veintiuno de fecha 24- veinticuatro de junio del 2010- dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público y Titular de la Notaria Publica Numero 28- veintiocho, ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA VENTA Y ALMACEN DE AUTOPARTES USADAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 108.00 metros cuadrados con una construcción existente de 85.53 metros cuadrados, de los cuales 4.53 metros cuadrados son por demoler, permaneciendo una construcción de 81.00 metros cuadrados de los cuales son por regularizar.

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

### CONSIDERANDO

1.- 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 último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracciones II, 191 fracciones V, 226 Fracciones I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281,282,283,284,285 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 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, 13,14 fracción II punto 2.6, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones II,III Y IV, 36,39,46,52,53,139,156, 157, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II Y IV, 5,8,9,10,11,12 fracciones I al VI, 13 fracciones I,II, Y IX, 14 fracciones I,II, Y VIII, 15 fracciones I,II Y III, 16 fracción I,II Y III, 17 , 18 fracciones IV y IX, 20, 25, 26 fracción I, 30, 91,125 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

*[Handwritten signatures and initials in blue and purple ink]*

*[Handwritten number 8 in blue ink]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 003141/2016  
EXP. ADM. L-246/2016  
Página 2 de 11

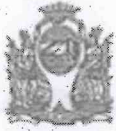
**II.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.6.5 VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS** se consideran como **CONDICIONADOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **...II. Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

**III.-** Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CFI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

**IV.-** Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión



Handwritten initials and marks in blue and purple ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

se encuentra en una zona indicada como **CMI-corredor de medio impacto**, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio No°1890/2016 dentro del expediente LTA-203/2016 de fecha 10-diez de Junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/318/2016 de fecha 21-veintiuno de junio del 2016-dos mil dieciséis, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió oficio número DPC/995/16, de fecha 12-Dose de mayo del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente número PC/162/15/18, Tarjeta folio No. 536/16, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para Venta y almacenaje de autopartes usadas, en el predio ubicado en la calle Pablo A. de la Garza No.1333, Colonia Fabriles, identificado con el expediente catastral 10-386-027.

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 85.53 metros cuadrados, distribuidos en 01-un nivel.  
Conforme al siguiente desglose de áreas:

|                | EXISTENTE      | POR<br>REGULARIZACION | POR DEMOLER    | TOTAL           | Comentarios                                                                |
|----------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| PLANTA<br>BAJA | 85.53 m2       | 81.00 m2              | 4.53 m2        | 81.00 m2        | Cuenta con: un estacionamiento cubierto, áreas de ventas, almacén y ½ baño |
| <b>Total</b>   | <b>85.53m2</b> | <b>81.00 m2</b>       | <b>4.53 m2</b> | <b>81.00 m2</b> |                                                                            |

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 108.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (81.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (81.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.50** (378.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 veces (81.00 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (16.20 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (16.55 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (27.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (27.00 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-díes, y el proyecto presenta 01-un nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 2.80 metros de altura, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

**VII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente: conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano **INDUSTRIAL MODERNA**, se requiere para el giro de **VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS**, requiere de 01-un cajón por cada 35 metros cuadrados de unidad básica de



*[Handwritten signatures and initials]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área de servicio de 17.26 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 1-un cajón; y el proyecto soluciona con 1- un cajón de estacionamiento dentro del predio.

**VIII.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 7-siete de junio del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que se trata de un inmueble que cuenta con uso de venta y almacén de autopartes.

**IX.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emitió oficio No. DPC/995/16, Expediente No° PC/162/15/18 Tarjeta Folio No°536/16 de fecha 12-doce de mayo del 2016-dos mil dieciséis, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para Venta y almacenaje de autopartes usadas, a ubicarse en la calle Pablo A. de la Garza No.1333, en la Colonia Fabriles, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 10-386-027, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**X.-**La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número N°1890/2016 dentro del expediente LTA-203/2016 de fecha 10-diez de Junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala 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 cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**XI.-**Mediante oficio número DPTDU/V/318/2016 de fecha 21-veintiuno de junio del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual 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.-** El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 03 tres de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Carlos Alberto Ramírez Milán, con Cédula Profesional No. 2574627, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, se encuentra en excelentes condiciones físicas materiales (tanto en su obra de construcción de concreto como en toda su estructura de acero); que después de su inspección se puede asegurar que esta obra no presenta ningún tipo de afectación que puedan poner en riesgo la integridad física y/o material de las personas que ahí laboren o a sus visitantes, así como a las propiedades que con ella colindan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016-2018

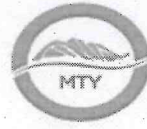
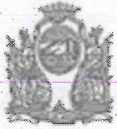
Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

**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 SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES**, en el inmueble ubicado en la avenida **PABLO A. DE LA GARZA**, Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

9  
M  
S





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**No°1333, COLONIA FABRILES** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 10-386-027, el cual tiene una superficie de 108.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 85.53 metros cuadrados, de los cuales 4.53 metros cuadrados son por demoler, permaneciendo una construcción de 81.00 metros cuadrados los cuales son 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. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se completan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectuó la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de una DEMOLICION de 4.53 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01- UN AÑO para realizar la misma.
- C. La Licencia Municipal de Construcción (Demolición Parcial) (cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- D. Una copia de planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad de conformidad con lo dispuesto por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- E. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
  - a) 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.).  
No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
  - b) Deberá de respetar el uso de edificación de **VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS**, en el predio en cuestión.
  - c) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto). Quedando totalmente obligado a mantener en función 1-un cajón de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedara sin efectos la presente autorización.



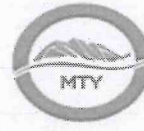
**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- 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 a 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 Limpieza y Regularización Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondientes.
- m) 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.

**F.** En cuanto a Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, así como con los lineamientos para la operación de la Tienda de Conveniencia, señalados mediante oficio No. DPC/995/16, de fecha 12-dos de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/162/15/18, Tarjeta Folio Número 536/16, por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, en relación al predio ubicado en la calle Pablo A. de la Garza No. 1333, en la Colonia Fabriles, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 10-386-027; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**G.** En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/318/2016 de fecha 21-veintiuno de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El proyecto deberá respetar alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo urbano del municipio de monterrey 2013-2025, a la ley de desarrollo urbano del estado de nuevo león, al artículo 64 del reglamento para las construcciones del municipio de monterrey y al alineamiento vial emitido por esta secretaria.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 003141/2016  
EXP. ADM. L-246/2016  
Página 7 de 11

- a) Para la Avenida Pablo A. de la Garza, deberá respetar el 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 de municipio de monterrey 2013-2025.
- 3) De acuerdo al 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, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- 4) De acuerdo al mismo artículo 52 de reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Pablo A. de la Garza, por donde se propone el acceso vehicular, el cajón propuesto deberá contar con un área de resguardo de 1 metro, medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

Artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey. - en las calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

- 5) Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
- 6) Deberá actuar lo establecido por el reglamento de vialidad y tránsito del municipio de monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la vialidad y tránsito".
- 7) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y a la zona de carga y descarga debe estar libre de cualquier obstáculo que su funcionalidad y a 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 de usuarios.
- 8) 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.

- 9) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en una zona de estacionamiento. 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.
- 10) El proyecto deberá tener señalamiento (histórico 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 secretaria de seguridad pública y vialidad determina en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones para el correcto funcionamiento vial de la zona.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

11) 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.

**H. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No°1890/2016 dentro del expediente LTA-203/2016 de fecha 20-Veinte de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Durante la etapa de demolición parcial. -

1. El horario de las actividades de construcción 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 la demolición 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 demolición, 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 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para el tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales)
5. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transportan los materiales no dispersen o emiten polvos durante los trayectos.
6. 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.
7. 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.
8. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.n.l.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire>.
9. Deberá de colocar mamparas o tapias en límites de predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -

**Generales**

10. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
11. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insecto y roedores.
12. 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**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)







**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 003141/2016  
EXP. ADM. L-246/2016  
Página 9 de 11

**Ruido y/o Vibraciones**

13. 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.
14. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la fecha ambiental).
15. 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.
16. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

17. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
18. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
19. 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.
20. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
21. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
22. 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**

23. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
24. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
25. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
26. 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.

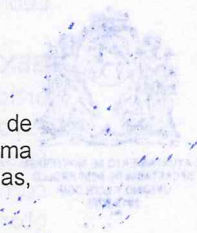
**Manejo de Residuos Sólidos**

27. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
28. 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.
29. 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.
30. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
31. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



Handwritten initials and signatures in blue and purple ink.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**Reforestación**

32. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 2-dos árboles de las características arriba mencionada (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**

33. 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.
34. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** Se hace saber del conocimiento del 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.

**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:** La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperecibir 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.

**SEPTIMO:** 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 aperecibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 003141/2016  
EXP. ADM. L-246/2016  
Página 11 de 11

falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano 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**

SCS / EAM / jhcc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Electerrio Ceada Morales siendo las 12:00 horas del día 08 del mes de Noviembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Ingrid J. Jarama

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE ELECTERIO CEADA MORALES

FIRMA [Signature]  
NO. DE GAFETE 72144

FIRMA [Signature]

