



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 1 de 11

## INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "EMPRESA SERVICIOS", S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN LA AVENIDA GENERAL ANAYA N° 601, COL. BELLA VISTA 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 13-trece días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-262/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de Junio del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. José Gerardo Espronceda Galindo, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **"EMPRESA SERVICIOS", S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 225-doscientos veinticinco de fecha 20-veinte de Agosto de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; y su existencia legal mediante la Escritura número 6,554- seis mil quinientos cincuenta y cuatro, de fecha 1º-primero de Enero de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Notario Público con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete; en su carácter de Propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA GENERAL ANAYA No. 601 PTE., DE LA COLONIA BELLA VISTA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **08-078-013**; quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 21,543-veintiun mil quinientos cuarenta y tres de fecha 14-catorce de Octubre de 2010- dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público en ejercicio en el municipio de Monterrey Nuevo León, Titular de la Notaría Numero 67-sesenta y siete; solicitud mediante la cual la solicitan las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS QUE FORMAN PARTE DE UNA INDUSTRIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 2,565.42 metros cuadrados, con una construcción total de 16,194.15 metros cuadrados, de los cuales 14,169.00 metros cuadrados son Autorizada y 2,025.15 metros cuadrados son por regularizar; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; encontrándose lo siguiente



Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 2 de 11

### ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León en fecha 02 de Mayo de 1994 autorizo bajo el Numero de Oficio 2560/H-0.1/94 y nº de expediente administrativo 922/94 aprobó La Regularización del Uso del Suelo y lineamientos de construcción de la empresa denominada GRAFO REGIA, S.A. DE C.V., S.A. de C.V. dedicada a la producción de artes gráficos, ubicada en General Pedro Anaya N° 601 Pte., Colonia Bella Vista en el municipio de Monterrey ,N.L., en un predio con superficie total de 33,634.77 m2 y un área de construcción de 21,912.00 m2, dentro del cual se encuentra el lote en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 08-078-013 con una superficie 2,565.42 metros cuadrados de terreno y una construcción de 14,169.00 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 párrafo inclusive 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso c), 11, 12 fracción IV, 13, 14 fracción IV punto 4.1, 15 fracción II, 16, 19 fracciones I a la IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 166, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 91, 94, 106 y 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

**II.-** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 24 de Julio de 2016, se hace constar que se trata de un Edificio de Oficinas al cual se da uso al momento de la inspección, se realizó el recorrido a todo el complejo, área de sótanos, áreas de oficinas y en la azotea se realizó una ampliación a base de estructura metálica y techo prefabricado así como también un área de mantenimiento.

**III.-** 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 URBANO MITRAS CENTRO**, en una zona indicada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**; ahora bien, considerando lo señalado en el apartado de antecedentes del



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 3 de 11

presente acuerdo es necesario indicar que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para Industria con Oficinas ; por lo que serán aplicables los lineamientos urbanísticos, que le fueron establecidos al otorgarle dicha autorización esto de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 16,194.15 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Autorizada	M2 por Regularizar	M2 Total	Desglose de Areas
Sótano 2	1,368.30	765.15	2,133.45	Área de estacionamiento para 38-treinta y ocho cajones, escaleras y elevadores
Sótano 1	2,133.45	0.00	2,133.45	Área, escaleras y elevadores de estacionamiento para 32-treinta y dos cajones
Planta Baja	2,133.45	0.00	2,133.45	Área de oficinas, baños, escaleras y elevadores
1 Nivel	2,133.45	0.00	2,133.45	Área de oficinas, baños, escaleras y elevadores
2 Nivel	2,133.45	0.00	2,133.45	Área de oficinas, baños, escaleras y elevadores
3 Nivel	2,133.45	0.00	2,133.45	Área de oficinas, baños, escaleras y elevadores
4 Nivel	2,133.45	0.00	2,133.45	Área de oficinas, baños, escaleras y elevadores
Azotea	0.00	1,260.15	1260.00	Área de comedor empleados, mantenimiento, equipos climas, escaleras y elevadores
<b>Total</b>	<b>14,169.00</b>	<b>2,025.15</b>	<b>16,194.15</b>	<b>Oficinas administrativas con estacionamiento para 70-cajones</b>

**V.-** Que de acuerdo a la autorización emitida por La Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León en fecha 02 de Mayo de 1994 autorizo bajo el Numero de Oficio 2560/H-0.1/94 y n° de expediente administrativo 922/94 aprobó La Regularización del Uso del Suelo y lineamientos de construcción de una Industria que es dedicada a la producción de artes gráficos, ubicada en General Pedro Anaya N° 601 Pte., Colonia Bella Vista en el municipio de Monterrey ,N.L., en un predio con superficie total de 33,634.77 m2 y un área de construcción de 21,912.00 m2, dentro del cual se encuentra el lote en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 08-078-013 con una superficie 2,565.42 metros cuadrados de terreno y el cual

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 notes: "194" and "8."



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 4 de 11

le corresponde una construcción de 14,169.00 metros cuadrados que son utilizados como oficinas con estacionamiento, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para uso de suelo de INDUSTRIA, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, lo que como consecuencia lógica le genera 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 cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, los cuales fueron analizados con la superficie total de 33,634.77 metros cuadrados, por lo que sigue cumpliendo con cada uno de ellos de acuerdo al proyecto presentado, siendo los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 75% (25,226.077 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.52 (17,728.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.0 (33,634.77 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (23,937.15 metros cuadrados); Los Lineamientos Urbanísticos antes citados, son a razón de la superficie total original de los inmuebles ubicados en las manzanas que comprenden las calles Pedro M. Anaya, Amado Nervo, Rayón, L. Alamán, Luis Quintanar, Lomabrdini, Villagrán y Villagómez, los cuales no deberán ser sobrepasados, esto de acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes de la presente resolución.

**VI.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a los antecedentes antes presentados para la industria con oficinas cuenta con 265-doscientos sesenta y cinco cajones de los cuales en este edificio en comento cuenta con 30-treinta cajones, ahora bien la regularización consiste en un área de estacionamiento, comedor de empleados y mantenimiento en el área de oficinas ya autorizadas, por lo que no genera cajones por ser áreas complementarias que darán servicio a las mismas oficinas; más sin embargo propone más cajones de estacionamiento de 30-treinta cajones que contaban en este edificio aumento a 70-cajones, generando un total de 305-trescientos cinco cajones de los cuales 70-setenta cajones están en este predio identificado con el expediente catastral 08-078-013, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

**VII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 2047/2016 emite Dictamen LTA- 000058/2016, de fecha 13-trece de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emite 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.

**VIII.-** El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 23 de Abril del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arquitecto Mario Alberto Arias Rosales, con Cedula Profesional No. 1961060, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, en su totalidad está bien construido



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 5 de 11

y cumple con las normas y especificaciones que rigen e en el país apeándose al reglamento de construcción del ACI. Por lo cual no representa ningún riesgo para el funcionamiento de este inmueble; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**IX.-** En base en al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/344/2016 de fecha 01-primero de Julio del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información, al Estudio de Impacto Vial realizado por el MC. Pablo Ernesto Aneyba López con cedula profesional número 1015418 y plano, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio ubicado en la avenida General Anaya N° 601, Colonia Bella Vista, identificado con el número de expediente catastral 08-078-013, en el cual señala que para la Avenida General Anaya deberá respetar un ancho total de 36.00 metros, medidos tomando como paramento fijo los límites de propiedad de los predios en la acera sur de la avenida, hacia el predio, para la calle Prolongación Pino Suarez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, en la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de vialidad se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XI.-** El Solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por el Patronato de Bomberos de N.L., A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 05 de Mayo del 2016, en relación al proyecto de regularización de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte I16-264; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 6 de 11

## ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización consistente en unas áreas de estacionamiento, comedor de empleados y mantenimiento) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) **EN OFICINAS QUE FORMAN PARTE DE UNA INDUSTRIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA GENERAL ANAYA N° 601 PONIENTE**, de la **COLONIA BELLA VISTA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **08-078-013**, el cual tiene un superficie total de 2,565.42 metros cuadrados, con una construcción total de 16,194.15 metros cuadrados, de los cuales 14,169.00 metros cuadrados son autorizados y 2,025.15 metros cuadrados se autoriza su regularización.

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

**A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 1) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de OFICINAS en el inmueble en cuestión que forman parte de una Industria previamente autorizada.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 70-setenta cajones de estacionamiento que presenta en el proyecto.**
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. Deberá 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.
9. 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.

**B. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/344/2016 de fecha 01-primero de Julio del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, siendo lo**

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 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 7 de 11

**siguiente:**

- 1) El Proyecto presenta un antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, con número de Oficio 2560/H-0.1/94, expediente 922/94 de fecha 2 de Mayo de 1994, en el cual se presenta la misma disposición de accesos, rampas y pasillos de circulación de la presente solicitud de Licencia, añadiendo una zona de estacionamiento en el nivel sótano 1, siguiendo la misma disposición del estacionamiento autorizado. Tomando en cuenta el mencionado antecedente, se da visto bueno a la presente propuesta condicionado a cumplir con lo estipulado en el presente dictamen.
- 2) 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 General Anaya deberá respetar un ancho total de 36.00 metros, medidos tomado como paramento fijo los límites de propiedad de los predios en la acera sur de la avenida, hacia el predio.

b) Para la calle Prolongación Pino Suárez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

- 3) El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida General Anaya, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida General Anaya, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, debiendo de resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.

- 4) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio.
- 5) Con respecto a los cajones de estacionamiento ubicados en la zona a regularizar, 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.

Los cajones de estacionamiento ubicados en las zonas ya autorizadas, deberán respetar las dimensiones de los cajones y su distribución, de acuerdo al antecedente aprobado por la Secretaría de



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 8 de 11

Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, con número de Oficio 2560/H-0.1/94, expediente 922/94 de fecha 2 de Mayo de 1994.

- 6) 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.
- 7) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 9) 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.
- 10) 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. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio en el oficio N° 2047/2016 dentro del dictamen LTA-000230/2016 de fecha 13-trece de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

- 1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 2. 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**

- 3. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con la 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 las 09:00 a las 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental):



Handwritten initials and numbers: 'SR 4' and '8'.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 9 de 11

5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. 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.
19. 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.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

22. Presenta antecedente de Regularización de Uso de Suelo y Lineamientos de Construcción para Industria con Oficio Número 2560/H-0.1/94 Exp. Núm. 922/94 fecha 02 de mayo de 1994 de la Secretaría de Desarrollo Regional Urbano del Gobierno del Estado, por lo que no requiere arbolado en área verde, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 1-un árbol encino de 5.0 cm de diámetro de tronco por cada 2-dos cajones de estacionamiento, el proyecto

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

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





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 10 de 11

presenta una ampliación de 22 cajones de estacionamiento y debido a que están bajo techo, deberá reponer los 11-once árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92 ), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

23. 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.
24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

- D. Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, escrito de fecha 05-cinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, según se hace constar en el Reporte número I16-264, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicho Patronato conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**TERCERO:** Se hace saber 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.



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

**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 aperebrir 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.

**SÉXTO:** 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,



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3148-2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 11 de 11

validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**SEPTIMO.-** 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 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**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/AEDC/gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Mario Alberto Arias Rosales siendo las 11:10 horas del día 26 del mes de Octubre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Jair Limon Gallegos

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE MARIO A. ARIAS R

FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA [Firma]

