



31 de octubre de 2016  
No. de Oficio: SEDUE 3350/2016  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-256-16

**INSTRUCTIVO**

**C.C. RAMIRO VELIZ RODRIGUEZ Y ARSENIA ELSA**  
**TAPIA VILLARREAL DE VELIZ, CON DOMICILIO EN LA**  
**CALLE DAVID ALFARO SIQUEIROS N° 760, CONTRY LA SILLA**  
**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 31-treinta y un días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-  
-----**VISTO**.- El expediente administrativo No. **L-256/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis, por los **C.C. RAMIRO VELIZ RODRIGUEZ Y ARSENIA ELSA TAPIA VILLARREAL DE VELIZ**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No. 1442, COLONIA PABLO A. DE LA GARZA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **10-364-003**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 1865- un mil ochocientos sesenta y cinco, de fecha 06-seis de junio de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado José Rosario Treviño Elizondo, Notario Público Suplente del Licenciado Francisco Javier Elizondo Sepúlveda, Titular de la Notaría Pública Número 83-ochenta y tres con ejercicio en el municipio de Apodaca N.L.; solicitud mediante la cual solicitan las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (regularización y demolición parcial) y de USO DE EDIFICACIÓN (regularización) para VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 260.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 276.00 metros cuadrados, de los cuales 64.00 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 212.00 metros cuadrados, por Regularizar.

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 II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 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 Fracción V, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracción II, 13, 14 Fracción II punto 2.6, 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, 20, 23, 25, 26 Fracción I, 27, 30, 91, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey 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 26 de junio del 2016 se observó que el uso se da actualmente al inmueble es de venta de refacciones automotrices, de momento la construcción está al 100% de terreno, no se han habilitado el área libre, área jardinada y la ubicación de los cajones como marca el plano oficial, existe el espacio solo que no se han habilitado como marca en el plano, la cual se indica por demoler.

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 INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **2.6.4 REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, se consideraran 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: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos 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 predominantemente 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 y por lo mismo a juicio de esta 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”.

**IV.-** Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contemplan para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta 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, 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 en 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 emita 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 of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o 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 o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (SC), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”.

**V.-** Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos indicados en el Considerando inmediato anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CMI-Corredor de Mediano Impacto**, por lo tanto para este serán aplicables únicamente las fracciones II, III y IV, mismos que se subsanan de la siguiente manera: **II. Contaminación:** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio 2046/2016, dentro del expediente LTA-000229/2016, de fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **III. Impacto Vial:** La Dirección



de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTU/V/337/2016, de fecha 29-veintinueve de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **IV. Seguridad:** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. emitíó reporte **Nº 116-320d y 116-320**, de fecha 26 de Mayo del 2016, en los que se señalan los lineamientos para la Demolición Parcial, operación y las recomendaciones para prevenir riesgos del proyecto de Local Comercial para venta de Refacciones y Accesorios Automotrices, en el inmueble ubicado en Pablo A. de la Garza Nº 1442 en la Colonia Pablo A. de la Garza, en el Municipio de Monterrey N.L.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción existente de 276.00 metros cuadrados, de los cuales 64.00 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 212.00 metros cuadrados, por regularizar, distribuidos en 02-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

COMENTARIOS	M2 Totales	M2 por Regularizar	M2 por Demoler	M2 Existentes	Planta		Total
					baja	Alta (cobierta)	
VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES CON ESTACIONAMIENTO PARA 03- CAJONES	17.00	17.00	0.00	17.00	259.00	64.00	276.00
							64.00
							212.00

VII.- 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 zona en la que se encuentra el predio (CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO) y a la superficie total de 260.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (195.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta **0.75** (195.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces** (910.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta **0.82** (212.00 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (39.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.16** (42.50 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (65.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.25** (65.00 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de **10**, y el proyecto presenta **02** niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de **4.00** metros, el



proyecto presenta una altura de 6.13 metros, por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta será determinada mediante dictamen Urbanoadscrita a esta Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU-526/2016, de fecha 11-once de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto de Venta de Refacciones y Accesorios para Automotrices, es factible la altura prevista de 6.13 metros, en el área indicada como Exhibición y Venta.

**VIII.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el uso de Refacciones y Accesorios Automotrices, requiere 01-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 120.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 03-tres cajones, los cuales resuelve con 03-tres cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

**IX.-** El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

- Programa de Obra (demolición parcial) signado por el Director Responsable de Obra, Arquitecto Ignacio Ramón Valdés, con cedula profesional número 2322176.
- Carta Responsiva de fecha 17-dieciséis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis signado por el Director Responsable de Obra, Arquitecto Ignacio Ramón Valdés, con cedula profesional número 2322176.

**X.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 2046/2016 emite Dictamen LTA-000229/2016, de fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis, por 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 cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XI.-** El interesado acompaña Estudio de revisión Estructural (Dictamen de Seguridad Estructural) de fecha 18 de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arquitecto Ignacio Ramón Valdés, con Cedula Profesional No. 2322176, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, tiene una estructura sana, de una construcción compatible y segura, llevada a cabo con



materiales homogéneos y elásticos, que cuando esta se somete a cargas normales, las presiones se extienden en todas direcciones, guardando la integridad del sistema resistente; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**XII.-** En base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/337/2016 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información y al 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.

**XIII.-** El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 17-dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio ubicado en la Av. Pablo A. De La Garza N° 1442, Colonia Pablo A. De La Garza, identificado con el número de expediente catastral 10-364-003, en la cual señala que para la Avenida Pablo A. De La Garza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Constituyentes del 57 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina formada por estas dos vialidades. En los estudios de vialidad si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

**XIV.-** El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 26 de Mayo del 2016, en relación al proyecto de demolición parcial del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte 116-320d y Dictamen Técnico emitido por el Patronato de Bomberos de N.L., A.C., a través de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 26 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 116-320; 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:

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza Sur S/N, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



### 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 USO DE SUELO, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización y demolición parcial) y **de USO DE EDIFICACIÓN** (Regularización) para **VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, para el inmueble ubicado en la avenida **PABLO A. DE LA GARZA** N° 1442, de la **COLONIA PABLO A. DE LA GARZA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-364-003**, el cual tiene un superficie total de 260.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 276.00 metros cuadrados, de los cuales se autorizan por demoler 64.00 metros cuadrados, quedando una construcción total de 212.00 metros cuadrados, los cuales 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 ejecutar la Demolición** considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, signado por el Ingeniero Juan Carlos Castellanos Bolaños Cacho, con cédula profesional 11833585, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los accordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

**B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación 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 construcción, 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 efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización. Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE 64.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.

C) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

D) 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 **AUTOMOTRICES en el inmueble en cuestión.**

4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 03-tres cajones de estacionamiento que requiere en el proyecto presentado para el giro solicitado.

6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.

7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

9. Deberá 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.

10. 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.





E) Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/337/2016 de fecha 29-veintinueve de Junio 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 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.

- a) Para la Avenida Pablo A. de la Garza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Constituyentes del 57 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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 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

4) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.  
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 acatar 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 Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito";



7) El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento y a la zona de carga y descarga debe estar libre 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.

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 opere, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona 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 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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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.

F) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio en el oficio N° 2046/2016 dentro del dictamen LTA-0002046/2016 de fecha 13-trece de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

### Generales

1. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.

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

3. 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

- 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.
- 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 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 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.
- 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

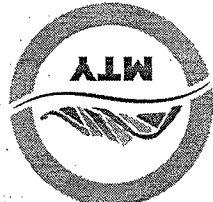
- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de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

- No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Agua

- Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 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 de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

19. 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.

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 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 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 02-dos árboles, por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres 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 contar con permiso de los anuncios rotulados en fachada del establecimiento deberá presentar copia del referendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

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

(g) En cuanto a materia de seguridad deberá cumplir con las recomendaciones indicadas por la Dirección de Ingenierías Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C., en los reportes Nos. *II6-320 y II6-320d*, ambos de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis los cuales fueron obtenidos a petición de la parte solicitante; y los



cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados 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.

**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 Suelo y 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 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir 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, responsabilidades, 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 interposita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE CAJETE \_\_\_\_\_

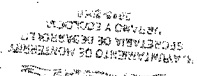
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_

SSS/AEDC/gim  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

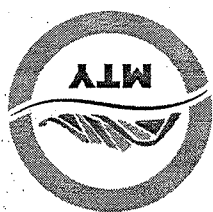
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ

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



OCTAVO.- Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificarse personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo resuelven y firman los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018  
CIUDAD DE MONTERREY

