



Handwritten initials and numbers: 2, 3, 8

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 último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 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, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso f), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III puntos 3, 20, 15 Fracción II 16, 19 Fracciones II, III, y IV, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción V, 4 Fracciones II y IV, 5 Fracción I a XVI 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 Fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción I, 22, 23, 25, 26 Fracción I, 40, 41, 49, 94, 95, 96, 125 y 152 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, vigente al resolverse la presente.

CONSIDERANDO

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres de enero del 2018-dos mil dieciocho-VISTO.- El expediente administrativo No. L-000265-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de junio del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Miguel Angel González Cantú en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la AVENIDA CRISTOBAL COLÓN ORIENTE No. 2821 y 2823, COLONIA FRANCISCO I. MADRERO en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 10-412-002; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 8,744-ocho mil setecientos cuarenta y cuatro, de fecha 01-primero de marzo del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, Titular de la Notaría Pública Número 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; por la cual solicita la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA CONSULTORIO MEDICO, VENTA DE REFACCIONES, VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 489.36 metros cuadrados y una construcción existente total por regularizar de 355.24 metros cuadrados.

ACUERDO

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000265-16  
Oficio No: SEDUE 6064/2018

*Handwritten signature or initials.*

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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 habitada. 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 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 Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo 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 correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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 **DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL**, en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **3.15.4 CONSULTORIO MEDICO 2.6.4 REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES. 2.6.5 VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS** son considerados como **PERMITIDOS** y el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** es considerado como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTICULO 137.** La zonificación secundaria que establezca en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. **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 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..."



8.20

| DESCGLOSE DE AREAS   | (m2) Area por Regularizar | Total (m2) |
|--|---------------------------|------------|
| Estacionamiento cubierto capacidad 05-cinco cajones, pasillo, área de jardín, servicios sanitarios, 02-dos bodegas, patio. | 355.24                    | 355.24     |
| Venta de refacciones: área de atención autopartes, servicio sanitario, comedor, bodega.                                    |                           |            |
| Venta de refacciones: área de venta, herramientas, servicios sanitarios, patio, bodega.                                    |                           |            |

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 355.24 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

**Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 13-trece de mayo del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-285, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para los usos de Bodega, consultorio y local comercial, en el predio ubicado en la Avenida Colon Oriente No. 2821 y 2823, Colonia Francisco I. Madero en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 10-412-002, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección-verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

**Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen 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 No. DPTDU/V/366/2016, de fecha 11-once de julio del 2016, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emite oficio 2260/2016 dentro del expediente LTA-000243/2016, de fecha 22- veintidós de junio del 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 y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el predio se encuentra en una zona indicada como **CAL-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, por lo tanto, le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se señalan de la siguiente manera:

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 (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

|   |  |        |        |       |
|---|--|--------|--------|-------|
| Consultorio: pasillo sala de espera, 01-un consultorio, servicio sanitario, baño. |  | 355.24 | 355.24 | Total |
| -----   |  |        |        |       |

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total 489.36 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (367.02 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.72 (355.24 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **5.00** (2,448.80 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.72 (355.24 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (73.40 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (73.50 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (122.34 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.28 (134.12 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 01-un nivel, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 2.80 metros lineales en su nivel más alto, medidos de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO)                         |                                       | NORMA                        |         | PROYECTO        | OPINIÓN   |
|--|---------------------------------------|------------------------------|---------|-----------------|-----------|
| Venta de Refacciones y accesorios automotrices | 1 cajón por cada 35.00m <sup>2</sup>  | 28.80/35.00 =                | 1 cajón | 5-cinco cajones | Si cumple |
| Venta de Autopartes usadas                     | 1 cajón por cada 35.00m <sup>2</sup>  | 12.80/35.00 =                | 1 cajón |                 |           |
| Consultorio                                    | 1 cajón por cada 1 consultorio        | 1 consultorio =              | 1 cajón |                 |           |
| Almacén  | 1 cajón por cada 285.00m <sup>2</sup> | 83.17/285.00m <sup>2</sup> = | 1 cajón |                 |           |
| TOTAL  | 4-cuatro cajones                      |                              |         |                 |           |

VIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 13-trece de mayo del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-285, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para los usos de Bodega, consultorio y local comercial, en el predio ubicado en la Avenida Colon Oriente No. 2821 y 2823, Colonia Francisco I. Madero en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 10-412-002, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección - verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

8.0.2  
21



Handwritten initials and numbers: 5, 2, 1

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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA CONSULTORIO MEDICO, VENTA DE REFACCIONES, VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS Y ALMACEN, en el inmueble ubicado en la AVENIDA CRISTOBAL COLON ORIENTE No. 2821 y 2823, COLONIA FRANCISCO I. MADERO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 10-412-002, el cual cuenta con una superficie total de 489.36 metros cuadrados y una construcción existente total de 355.24 metros cuadrados que se regularizan.

**ACUERDA:**

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

Colón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Cristóbal Colón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. XII.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 11-once de mayo del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la Avenida Colón Oriente No. 2821 y 2823, Colonia Francisco I. Madero en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 10-412-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Cristóbal Colón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

en el citado dictamen. concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, oficina número DPTDU/V/366/2016, de fecha 11-once de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 11-once de mayo del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la Avenida Colón Oriente No. 2821 y 2823, Colonia Francisco I. Madero en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 10-412-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Cristóbal Colón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

escrito anexo al mismo. profesional número 1150961, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble, mediante agosto del 2017-dos mil dieciséis, realizado por el Arquitecto Ramiro Alberto Villa Villarreal con cedula características es considerado como Tipo 4b, acompañando Estudio de Revisión Estructural fecha de 17-diciembre de Y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VI del citado reglamento, la construcción conforme a sus Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, X.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 2260/2016 y número de expediente administrativo LTA-000243/2016, de fecha 22-veintidos de junio 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.

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

**A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Cartulina y Plano 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**

**B) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. 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).
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 **CONSULTORIO MEDICO, VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES, VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS Y ALMACEN**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 04- cuatro cajones de estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizada 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.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
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 cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. 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 correspondiente.
12. 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.

**C) Deberá respetar lo Deberá respetar lo indicado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A. C. mediante Dictamen Técnico de fecha 13-**

*[Handwritten signature]*



h. o. s.  
2

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
  - a) Para la Avenida Cristóbal Colón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el 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 cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
  4. De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Cristóbal Colón, los cajones propuestos colindantes a dicha vía deberán 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 Usos 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 6.00 metros de longitud. Deberá observarse lo establecido por el Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 105, inciso XVIII) 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.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/366/2016 de fecha 11-01-2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

trece de mayo del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-285, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para los usos de Bodega, consultorio y local comercial, en el predio ubicado en la Avenida Colón Oriente No. 2821 y 2823, Colonia Francisco I. Madero en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 10-412-002, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección-verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

Handwritten signature and initials.

común propuesto en la ficha ambiental).

- 5. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 10:00 a 18:30 horas (horario común propuesto en la ficha ambiental).
- 4. 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.

**Ruido y/o Vibraciones**  
**Aspecto Ambiental**

- 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.
- 2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 1. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.

**Generales**

**E) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2260/2016 y número de expediente administrativo LTA-000243/2016, de fecha 22-veintidos de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

- 7. El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento, 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 a las disposiciones del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 10. El propietario 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 que sean obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.





Handwritten initials/signature

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

**Manejo de Residuos Sólidos**

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

**Contaminación del Agua**

- 13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Emissiones al Aire**

- 12. 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.
- 11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 10. 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.

**Contaminación del Suelo**

- 9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 7. 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.
- 6. 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.



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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estaciónamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 04-cuatro 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

24. En caso de contar con el permiso de los anuncios rotulados en fachada del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 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.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**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:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán 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 los artículos 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 apercebir 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.

h  
3  
e



ORIGINAL SEDUE MONTERREY

008410

SCS / EAM / kama

C. 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, notificátese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, así Administrativamente actuando lo firman los CC. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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 y 387 fracción IV para el que por sí o por interposición 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.

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGIA**



