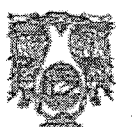


DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO



**INSTRUCTIVO**

**C. SAUL JESUS GARZA GONZALEZ  
CON DOMICILIO EN CALLE CHAPULTEPEC NO. 800,  
COLONIA POLANCO, MONTERREY, NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-**

**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 22-veintidos días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo **No. L-000282/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Saul Jesús Garza González, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **GUERRERO SUR No. 619, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-178-007**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 1099-mil noventa y nueve, de fecha 27-veintisiete de Agosto de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Pública Número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA ESTACIONAMIENTO PUBLICO, PARA ESTACIONAMIENTO PUBLICO, OFICINA Y LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de terreno de 767.189 metros cuadrados, con una construcción total de 156.72 metros cuadrados, de los cuales 78.36 metros cuadrados están previamente registrados y 78.36 metros cuadrados son por regularizar.

**ANTECEDENTES**

Anexa copia simple de planos e Instructivo donde La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey. Nuevo León en fecha 23-veintitres días del mes de Septiembre del 2014 bajo el número de oficio SEDUE 2312/2014 y expediente administrativo **L-327/2014**, Autorizó Las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (CAMBIO DE TECHO Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA ESTACIONAMIENTO PUBLICO, 01- UNA OFICINA ADMINISTRATIVA Y 01- UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto al inmueble ubicado en Calle **GUERRERO SUR No. 619, ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-178-007** el cual tiene una superficie total de **767.189 m2**, con una construcción total de **78.36 m2** existentes de los cuales 39.31 metros cuadrados son por regularizar y 39.05 m2 son cambio de techo.

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

**CONSIDERANDO**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo





Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3, y III punto 3.9 y 3.14 Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey. Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

**II.-** 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 CENTRO, en una zona clasificada como SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, donde el uso solicitado de **3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, son considerados como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **1. Permitidos o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan 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.

**III.-** Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el Plan vigente para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Flores y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes y terapéuticos, Quiropáticos y fisioterápicos 3.1.14 Sastreías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paleteras; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas, 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

8  
[Handwritten signature]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO  
 MONTERREY, COAHUILA DE ZARAGOZA  
 2016

8

VIII.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León emite escrito con número de oficio DOCINL-135/14 de fecha 26-veintiseis de Junio del 2014-dos mil catorce, dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble ubicado en la calle Guerrero No. 619 y 625 Sur, Col. Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-178-007, mediante el cual señala lo siguiente: "Informe a usted que el INMUEBLE que se presenta forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Y nuestra opinión técnica es que por las demoliciones efectuadas con anticipación sin el visto bueno de este Instituto, se deberá de recuperar el perfil de la fachada según la propuesta entregada y conservar la primera crujía."

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar al momento de la visita que el uso actual del Inmueble es de Estacionamiento público y Locales comerciales. El inmueble coincide con las áreas indicadas en los planos del proyecto proporcionados para dicha inspección al momento de la misma. Referente al estacionamiento no se encontró ningún obstáculo que obstruya los cajones señalados en el proyecto.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto si cumple con lo requerido conforme al el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 antes citado, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Centro, para el giro de Estacionamiento público, Oficina y Local Comercial, de acuerdo a los antecedentes presentados bajo No. Exp. L-327/2014 debe mantenerse habilitados 02-cajones para Local y oficina, para el uso de bodega requiere 1 cajón por cada 400 metros cuadrados donde conforme al análisis del proyecto presenta un área efectiva de 65.07 metros cuadrados resultando el requerimiento de 1-un cajón dando un total de 3-tres cajones, resolviendo el proyecto con 19-diecinove cajones de los cuales 2-dos son exclusivos para el local comercial, dos para la oficina, y el resto será utilizado como estacionamiento público (15-quince cajones).

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Antecedente antes citado, de acuerdo a la superficie total de 767.189 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (613.75 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.10 (78.36 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) Libre, y el proyecto presenta 0.20 (156.72 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (76.71 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (76.88 metros cuadrados). Área Libre de 0.20 (153.43 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.90 (688.829 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Más de 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 2 niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 2.30 Metros por nivel medido a partir del punto más alto hasta la parte superior de losa.

Area	M2 Autorizados	M2 Regularizar	M2 totales	Distribución de áreas
Planta Baja	78.36 M2	0.00 M2	78.36 M2	Estacionamiento público descubierto capacidad 19-diecinove cajones, oficina, baños, local y zinc
Planta Alta	0.00 M2	78.36 M2	78.36 M2	02 bodegas, mezanine, baños, zinc y terraza cubierta.
TOTAL	78.36 M2	78.36 M2	156.72	Estacionamiento público descubierto, oficina y local comercial y de servicios agrupados

IV.- Que el proyecto, presentado consta de una construcción total de 156.72 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, conforme a lo siguiente:



**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) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, 01-UNA OFICINA ADMINISTRATIVA Y 01- UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, para el predio ubicado en la calle GUERRERO SUR No. 619, ZONA CENTRO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 01-178-007, el cual tiene una superficie de 767.189 metros cuadrados, con una construcción total de 156.72 metros cuadrados, de los cuales 78.36 metros cuadrados están previamente registrados y 78.36 metros cuadrados son por regularizar.

**ACUERDA:**

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

**XIII.** - Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4a, acompañada Estudio de Revisión Estructural de fecha 02-dos de Junio de 2016-dos mil dieciséis realizado por el Arq. Blas Reyna Rodríguez con cédula profesional 153925, para el inmueble ubicado en la calle Vicente Guerrero No. 619 y 625 Sur, zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 01-178-007.

**XII.** - En fecha 20-veinte de Marzo del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Vicente Guerrero deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros del eje central de la calle hacia ambos lados. En los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XI.** - Con base en 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 oficio número DPTDU/V/363/2016, de fecha 08-ocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**X.** - La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 2258/2016 y expediente número LTA-000244/2016, de fecha 22 de Junio de 2016 emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.** - La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió escrito de respuesta de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPC/1123/16, Expediente No. PC/107/15/18 en conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el cual otorgó los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Estacionamiento público, Oficinas y Local comercial y de servicios agrupados, en el predio a ubicarse en la calle Vicente Guerrero No. 619 y 625 Sur, zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 01-178-007, y una superficie total de terreno de 767.189 metros cuadrados. El cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación.

DIRECCION DE CONTROL URBANO



**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 el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **ESTACIONAMIENTO PUBLICO, OFICINA Y LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar la Fachada, el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función 19-diecinueve cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) Deberá 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 la Fachada, el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

- f) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- g) 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.
- h) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- i) 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.

- j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

- m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

SECRETARÍA DE URBANISMO Y ECOLOGÍA  
MUNICIPIO DE MONTERREY

8  
4  
2

4. Se deberá respetar la ubicación y dimensiones del acceso, de los cajones y su distribución, de acuerdo al antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con número de Licencia L-327/2014, de Fecha 23 de Septiembre del 2014.

Tomando en cuenta el oficio No. DOCINL-135/014 firmado por la Antropóloga Elsa Rodríguez García, Delegada de Centro INAH, N.L. donde se menciona que el inmueble se encuentra dentro de los catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, se da el visto bueno a la propuesta de acceso al estacionamiento, sin embargo el Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la calle Vicente Guerrero, 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.

3. El Predio cuenta con una zona de afectación vial prevista para la Calle Vicente Guerrero. 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.  
a) Para la calle Vicente Guerrero, deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros del eje central de la calle hacia ambos lados.

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 esta Secretaría.  
1. El Proyecto presenta un antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con número de Licencia L-327/2014, de Fecha 23 de Septiembre del 2014, en el cual se presenta la misma disposición de cajones de estacionamiento, accesos y áreas viales de la presente solicitud de Licencia. Tomando en cuenta el mencionado antecedente, se da visto bueno a la presente propuesta condicionado a cumplir con lo estipulado en el presente dictamen

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/363/2016, de fecha 08-ocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

C) La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió escrito de respuesta de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPC/1123/16, Expediente No. PC/107/15/18 en conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h ) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el cual otorgó los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Estacionamiento público, Oficinas y Local comercial y de servicios agrupados, en el predio a ubicarse en la calle Vicente Guerrero No. 619 y 625 Sur, zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 01-178-007, y una superficie total de terreno de 767.189 m2. El cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación.





5. 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.

6. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

7. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes o árboles colindantes al Desarrollo que dificulten el acceso 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 ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento, sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

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 podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial.

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.

**E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-244/2016, de fecha 22-veintidos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. 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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGICO

8

Q  
k  
p  
1

- 19. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) de acuerdo al desarrollo sustentable del Estado.
- 17. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de

**Manejo de Residuos Sólidos**

- 16. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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.
- 15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 14. Deberá registrarse sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

**Contaminación del Agua**

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

**Emissiones al Aire**

- 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.
- 10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 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.
- 8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

**Contaminación del Suelo**

- 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.
  - 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.
  - 4. Fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 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

DIRECCION DE CONTROL URBANO







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.

#### Restoración

- 22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 Tfracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 10-diez árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 12-doce 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

- 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.

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

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir 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, respuestas, 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 para el que por sí o por interposta persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propositos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma 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 ECOLOGÍA**

**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

8 SCS/AEDC/kama  
 2016-2017  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 EL C. NOTIFICADOR \_\_\_\_\_  
 NOMBRE \_\_\_\_\_  
 FIRMA \_\_\_\_\_  
 NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_  
 LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.  
 NOMBRE \_\_\_\_\_  
 FIRMA \_\_\_\_\_

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse