

882

ORIGINAL SEDE MONTERREY



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 II, 191 Fracción V, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a

**CONSIDERANDO**

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

Anexa copia simple de plano autorizado por la Dirección de Permisos de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de expediente 000982, de fecha 08-ocho de marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, mediante el cual autoriza la Ampliación de construcción para Casa Habitación familiar, en el predio ubicado en la calle Vallarta 621 en el Centro de Monterrey, Nuevo León; en el lote identificado con el expediente catastral 02-063-011, el cual tiene una superficie de 265.00 metros cuadrados, y una construcción total autorizada de 439.43 metros cuadrados.

**ANTECEDENTES**

En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce de junio de 2017-dos mil diecisiete. -----  
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000396-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis, por la C. MARÍA DEL SOCORRO CHAVEZ MACHAIN, en su carácter de propietaria del inmueble, ubicado en la calle IGNACIO LUIS VALLARTA No. 621 SUR, EN LA ZONA CENTRO de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 02-063-011; lo cual acredita mediante Escritura Pública Número 29531-veintinueve mil quinientos treinta y uno, de fecha 06-seis de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Titular de la Notaría Pública número 57 del Primer Distrito; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE USO DE SUELO Y DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN CASA HABITACION PREVIAMENTE AUTORIZADA, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 265.00 metros cuadrados, con una construcción existente autorizada de 393.33 metros cuadrados, los cuales son por regularizar el uso de edificación de Oficinas Administrativas.

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:

Presente.-

A LA C. MARIA DEL SOCORRO CHAVEZ MACHAIN,  
DOMICILIO: IGNACIO VALLARTA 621 SUR, EN EL  
CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEÓN

**INSTRUCTIVO**

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000396-16  
No. de Oficio: SEDUE 5428/2017



V, 288 Fracción I a VI, 293 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 4 inciso d), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3; 9, 15 Fracción II, 16, 36, 39, 139, 156, 157, 158, 161, 162 Fracciones I a XV de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo 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, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona indicada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **CONDICIONADO**; 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 predomnantes 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".

III.- 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, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: "**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 emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte 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 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),

h  
28



Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (CS), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **HC-Habitacional con Comercio**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento I:** De acuerdo a inspección ocular y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría el día 08-ocho de Septiembre del 2015 y dado que, los frentes de los lotes con los que colinda el predio que nos ocupa, son de tamaños desiguales, la predominancia se determinará por metros lineales, por lo que, conforme a las distancias mencionadas en el requerimiento 1 para usos condicionados, del 100 % (400 ml) se tiene que el 59.10%(236.40 ml) son usos no habitacionales y 40.90%(163.60 ml) de uso habitacional; además uno de los lotes adyacentes no cuenta con uso habitacional unifamiliar, por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 3446/2016 y LTA-378/2016 de fecha 01 de septiembre del 2016 **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/553/2016 de fecha 03- de octubre del 2016, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que presenta Estudio Técnico realizado por la Dirección Municipal de Protección Civil, Nuevo León, mediante **No DPC/1836/16, Expediente No. PC/269/15/18, Tarjeta Folio No.1025/16** de fecha 16 de agosto del 2016, otorga el Visto Bueno para cumplimiento del uso de Oficinas Administrativas, en materia de Protección y Prevención contra incendios y Seguridad Humana en el predio que nos ocupa.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 393.33 metros cuadrados desplantado en una planta baja y primer nivel, conforme a la siguiente distribución de áreas:

Area	M2 Existentes	M2 Autorizados	M2 totales	Distribución de áreas
Planta baja	201.33 M2	201.33 M2	201.33 M2	Acceso, recepción, vestíbulo, escaleras, ½ baño, archivo muerto, gerencia, terraza cubierta, patio, comedor. Sala de juntas, (2) almacén, escaleras y ½ baño. Estacionamiento cubierto para 03-tres cajones
1 Nivel	192.00 M2	192.00 M2	192.00 M2	Comedor, baño, site, escaleras, almacén, área de oficinas, archivo, medio baño y terraza descubierta, Archivo, almacén, baño y escalera.
Total	393.33 M2	393.33 M2	393.33 M2	

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 08-ocho de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, actualmente al inmueble se le da el uso de oficinas.



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 cual se encuentra inmerso **(HC) Habitacional con Comercio**, y a la superficie total de 265.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (212.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.76 (201.33 metros cuadrados); el **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) es considerado Libre, sin embargo, el proyecto presenta 1.48 veces (393.33 metros cuadrados); **Area Libre** de 0.2 (53.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.24 (63.67 metros cuadrados). Cabe señalar que respecto al **CAV** (Coeficiente de Area Verde), se tiene que, de acuerdo al antecedente presentado (número de expediente 000982, de fecha 08-ocho de marzo de 1999), por el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó la construcción para Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar en el lote que nos ocupa, con una superficie de 265.00 metros cuadrados y construcción total de 439.43 m<sup>2</sup>, no le fue solicitada este lineamiento de área verde, por lo que, en respeto a su derecho adquirido, no le será requerido el mismo.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro; para el uso de 3.94 Oficinas Administrativas, se requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 53.74 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 1-un cajón, el cual resuelve con 3-tres cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

IX.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León, mediante **No. DPC/1836/16 Expediente No. PC/269/15/18, Tarjeta Folio No. 1025/16** de fecha 16 de agosto del 2016, emite dictamen otorgando los lineamientos para el uso de Oficinas Administrativas en materia de Protección Civil de Nuevo León para el establecimiento que nos ocupa, ubicado en la calle Ignacio Vallarta 621 Sur, Zona Centro, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 02-063-011, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 3446/2016, emite dictamen LTA-000378/2016, de fecha 01-uno de septiembre 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.

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, a Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/553/2016, de fecha 03-tres de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

08.02  
h

8.0



CONSTRUCCION

- a) 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).
- 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 de **Oficinas Administrativas** 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 el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

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

Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

**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 AUTORIZA LAS LICENCIAS USO DE SUELO Y DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN CASA HABITACION PREVIAMENTE AUTORIZADA, para el predio ubicado en la calle IGNACIO VALLARTA N° 621 SUR, COLONIA CENTRO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 02-063-011, el cual cuenta con una superficie de 265.00 metros cuadrados, con una construcción existente autorizada de 393.33 metros cuadrados, los cuales se regularizan el uso de edificación de Oficinas Administrativas.

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

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión de seguridad Estructural (estudio de revisión estructural), de fecha de 09 junio del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Arquitecto Abraham López Matadamas, quien presenta copia de su Cedula Profesional con número 4980906, mediante el cual señala que: "...La obra revisada en cuestión, no presenta problema alguno en su estructura ... las condiciones actuales de la obra, la antigüedad de la misma y las pruebas básicas realizadas nos muestran que la construcción es estable para sí misma, así como a lo buscado por el cliente y lo cual se pretende lograr..."

XII.- Que mediante oficio No. DOCINL-177/16, la Delegada del Centro INAH, Nuevo León informa en fecha 17-dieciséte de agosto del año 2016-dos mil dieciséis, que después de realizar inspección al predio ubicado en la calle Ignacio Vallarta No. 621 Sur entre Padre Mier y Matamoros en el Centro de esta Ciudad, este corresponde a un inmueble que **no forma parte de los catálogos INAH-CONARTE**, y que tampoco tiene colindancia con alguno de estos como lo marca el artículo 35 y 36 Fracción I, de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Monterrey 2013-2025.

8.1

2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad y Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

a) Para la calle Ignacio Vallarta se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

1) El predio no cuenta con tramite de alineamiento vial. El Proyecto deberá respetar los siguientes Alineamientos Viales 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.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/553/2016, de fecha 03-  
tres de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de  
Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

B) La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León, mediante No DPC/1836/16, Expediente No. PC/269/15/18, Tarjeta Folio No.1025/16 de fecha 16 de agosto del 2016, emite dictamen otorgando los lineamientos para el uso de Oficinas Administrativas en materia de Protección Civil de Nuevo León para el establecimiento que nos ocupa, ubicado en la calle Ignacio Vallarta 621 Sur, Zona Centro, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 02-063-011, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

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

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

g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la Dirección antes mencionada previo al inicio de las actividades a realizar en el mismo, en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

h 8  
(oficinas)



Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para oficinas).

3. 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.

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

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

**Generales**

**D) En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio N° 3446/2016, emitido en el dictamen LTA-000378/2016, de fecha 01-uno de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

- 8) 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.
- 7) 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 del local.
- 6) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 5) Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, además de postes o árboles colindantes a estos accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 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.



5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### **Contaminación del Suelo**

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

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

11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

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.

#### **Emissiones al Aire**

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

16. 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.



8.8  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y ECOLOGÍA  
GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTERREY



**Restorcación**

23. De acuerdo al planteo presentado, el proyecto no contempla área jardnada por lo que no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar 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 por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 02-dos árboles y debido a que los cajones están bajo construcción, deberá reponer los 2 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

24. (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**

25. 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.

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

**SEGUNDO:**

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.

**TERCERO:**

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.

**CUARTO:**

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 a los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:**

Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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.

**SEXTO:** 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 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.

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

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

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / ADDC / e/s

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

LA PERSONA A QUIEN SE NOTIFICA

NOMBRE

FIRMA

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE

FIRMA

NO. DE GAFETE

\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ mes de \_\_\_\_\_