



22 de Noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3598/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-405-16

### INSTRUCTIVO

**C. MARCIA RIZZO GARCIA  
CON DOMICILIO EN ALEMANIA No. 2910, COLONIA DEL  
CARMEN, MONTERREY, NUEVO LEON**

Presente.

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

- En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-405/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, por la C. Marcia Rizzo Garcia, en su carácter de propietario del predio ubicado en la calle **PRIVADA SIERRA MADRE NO. 923, COLONIA OBISPADO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-252-023**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 7,916-siete mil novecientos dieciséis, de fecha 05-cinco de agosto de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Ramírez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número (16) dieciséis, con ejercicio en este Municipio; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION Y CAMBIO DE USO) PARA CENTRO DE ACTUALIZACION PROFESIONAL CON CONSULTORIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS** en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 315.68 metros cuadrados y una construcción total de 949.89 metros cuadrados de los cuales 722.21 metros cuadrados son área autorizada existente, y 227.68 metros cuadrados son por regularizar y en cuanto a la edificación presenta un área por regularizar de 227.68 metros cuadrados y un área cambio de uso de edificación de 231.33 metros cuadrados de consultorios a centro de actualización profesional. Encontrándose los siguientes.

### ANTECEDENTES

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 13-trece de diciembre de 1991- mil novecientos noventa y uno, bajo el expediente



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

40  
2016



administrativo 8293/91, aprueba los aspectos urbano, zonificación, alineamiento y uso de suelo para CONSULTORIOS, respecto al predio ubicado en la calle Privada Sierra Madre No. 923 colonia Obispado, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 11-252-023, el cual tiene una superficie total de 315.68 m2 con una construcción total de 722.25 m2.

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 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 3.18, 15 fracción I 16, 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.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante expediente administrativo 8293/1991 de fecha 13-trece de Diciembre del año 1991- mil novecientos noventa y uno, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de Licencia de uso de suelo para **Consultorios**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como

*J. G. G.*

lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento". Ahora bien, 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 OBISPADO PONIENTE**, en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **3.18.9 CENTRO DE ACTUALIZACION PROFESIONAL**, es considerado como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I 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: I. 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.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 949.89 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	(m2) Autorizada Existente.	(m2) por regularizar	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	177.08	54.95	232.03	Área de estacionamiento con capacidad para 8-ocho cajones, escalera, elevador
1 nivel	181.71	49.62	231.33	2-dos consultorios, dirección recepción, biblioteca, estancia, servicios sanitarios comedor de empleados escaleras elevador.
2 nivel	181.71	49.62	231.33	Aula, dirección, recepción, baños, subdirección, comedor de empleados, escaleras elevador
3 nivel	181.71	52.69	234.40	2-dos consultorios, dirección recepción, biblioteca, estancia, servicios sanitarios comedor de empleados escaleras elevador.
4 nivel		20.28	20.28	Escaleras, elevador.
<b>Total</b>	<b>722.21</b>	<b>227.68</b>	<b>949.89</b>	-----



IV.- 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 de 315.68 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (236.76 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (234.40 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00 (1,578.40 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 3.00 (949.89 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (78.92 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (81.28 metros cuadrados). y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (47.35 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto no presenta área destinada para área verde por lo tanto **NO CUMPLE** con el coeficiente de área verde, sin embargo al tratarse de una regularización es aplicable lo señalado en el Artículo 166 del Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey, que indica lo siguiente: " Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaria, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado"; Ahora bien, en respuesta a lo anterior La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria, una vez que el interesado acredita la antigüedad citada, mediante el oficio número 3431/DIEC/2016 de fecha 30-treinta de agosto de 2016-dos mil dieciséis hace mención que **se deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 05-cinco arboles de la especie encino, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido 1.20m de altura**, por lo cual el interesado para dar cumplimiento anexa factura número 004827 de fecha 23-veintitres de septiembre de 2016-dos mil dieciséis expedida por Viveros y Pastos Allende S. de R. L. de C.V.; Número de Niveles máximos permitidos: 12-doce niveles, y el proyecto presenta 05-cinco niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.10 metros en su nivel más alto medido de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, para el giro de consultorios, requiere 1 cajón por cada 0.5 consultorio, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señalan 4 consultorios, por lo que resulta el requerimiento de 08-ocho cajones; para el giro de Centro de Actualización Profesional, requiere 01-un cajón por cada 0.25 aula, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala 1-un aula, por lo que resulta el requerimiento de 4-cuatro cajones; dando un total de 12-doce cajones los requeridos solucionando el proyecto con 9-cajones dentro del predio por lo que no cumple con el requerimiento de cajones, sin embargo al tratarse de una regularización es aplicable lo señalado en el Artículo 50 del Reglamento de zonificación y uso de



suelo del municipio de monterrey, que indica lo siguiente: "ARTICULO 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios..." por lo cual el interesado para dar cumplimiento anexa copia simple de convenio privado de prestación de servicio de 3 cajones de estacionamiento en un predio ubicado en la calle Privada Sierra madre No. 974, colonia Obispado, que fuera certificado ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular Número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 354,788-trescientos cincuenta y cuatro mil setecientos ochenta y ocho, de fecha 24-veinticuatro de agosto del 2016-dos mil dieciséis.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 13-trece de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el inmueble que nos ocupa se da uso de Consultorios. Las áreas coinciden con el plano del proyecto presentado y si se habilitan los cajones.

VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió escrito de respuesta de fecha 13-trece de abril del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPC/730/16, Programa Interno PIPC. No. 275/16 en conformidad con los artículos 7, fracción XXIX, XXXI, 8 fracción IV, 49, 51, 74 AL 82, 97 y demás relativos y aplicables del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el que fue APROBADO SATISFACTORIAMENTE el programa interno de Protección Civil por parte de CENTRO DE PSICOLOGIA COGNITIVO CONDUCTUAL DE MONTERREY, S.A. DE C.V. en el predio ubicado en Privada Sierra Madre No. 923 Col Obispado, Monterrey N. L.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 3433/2016 y número de expediente administrativo LTA-000375/2016, de fecha 31-treinta y uno de Agosto 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.

IX.- 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, acompaña Estudio de Revisión Estructural y Carta Responsiva de fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis realizado por la Arquitecta Myrna Rodríguez Fernández con cédula profesional 4861972, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble ubicado en la calle Privada Sierra Madre No. 923 Col Obispado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 11-252-023.

4-  
p.s.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



X.- 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/550/2016, de fecha 03-tres de octubre 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.

XI.- En fecha 26-veintiseis de agosto de 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Privada Sierra Madre deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de Vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION Y CAMBIO DE USO) PARA CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL CON CONSULTORIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS** en el inmueble ubicado en la calle **PRIVADA SIERRA MADRE NO. 923, COLONIA OBISPADO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-252-023**, el cual cuenta con una superficie total de 315.68 metros cuadrados y una construcción total de 949.89 metros cuadrados de los cuales 722.21 metros cuadrados son área autorizada existente, y 227.68 metros cuadrados son por regularizar y en cuanto a la edificación presenta un área por regularizar de 227.68 metros cuadrados y un área de 231.33 metros cuadrados de cambio de uso de edificación de consultorios a centro de actualización profesional.

**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 (Planos 1 de 2 y 2 de 2), 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 **Centro de actualización profesional que aquí se autoriza y Consultorios previamente autorizados**, 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 12-doce 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 realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria 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) La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió escrito de respuesta de fecha 13-trece de abril del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPC/730/16, Programa Interno PIPC. No. 275/16 en conformidad con los artículos 7, fracción XXIX, XXXI, 8 fracción IV, 49, 51, 74 AL 82, 97 y demás relativos y aplicables del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el que fue APROBADO SATISFACTORIAMENTE el programa interno de Protección Civil por parte de CENTRO DE PSICOLOGIA COGNITIVO CONDUCTUAL DE MONTERREY, S.A. DE C.V. en el predio ubicado en Privada Sierra Madre No. 923 Col Obispado, Monterrey N. L.
- D) **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/550/2016 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, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:**
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
    - a) Para la Privada Sierra Madre deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio
  2. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que 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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
  4. Los accesos al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.





5. 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

6. El Proyecto propone un acceso y un pasillo de circulación menores de 6.00 metros de ancho, la cual es la dimensión mínima aceptable de acuerdo a los artículo 64 y 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

Conforme al antecedente presentado, el cual señala a la Planta Arquitectónica Baja como estacionamiento, y de acuerdo con el Artículo 65 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que cuando se trate de Regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional. Por lo anterior, se condiciona a contar con personal de apoyo durante el horario de servicio del Desarrollo, que auxilie a los usuarios a realizar sus maniobras al interior y en el acceso.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

7. El Proyecto presenta una alternativa de estacionamiento ubicada frente al mismo predio, con acceso por la misma calle Privada Sierra Madre, con expediente catastral 11-250-033, autorizado como estacionamiento público bajo la Licencia L-272/2007, dentro del cual se resolverán 3 cajones de estacionamiento adicionales requeridos para el Centro de Actualización Profesional.



De conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, **en las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios.** Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos **debiendo concurrir las siguientes condicionantes:**

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la

4-29  
S.



edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

8. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos 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.
  9. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
  10. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
- E) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3433/2016 y número de expediente administrativo LTA-000375/2016, de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

### 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 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.



4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 10:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
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, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Emisiones al Aire

7. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. 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.

#### 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.

### 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 estacionamiento (siendo la cantidad de 04-cuatro árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 4 árboles encinos de las mismas características 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.

### Imagen Urbana

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

4-

80



**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 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 apercibir 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier



EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO  
Y MEDIO AMBIENTE  
2016-2018



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta 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 firman los CC. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



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

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

SCS / AEDC / kama

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_ NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_