



## INSTRUCTIVO

**C. MARIA INES SOSA SOSA**  
**CALLE: BARRANCA #210 COLONIA VEREDALTA;**  
**SAN PEDRO NUEVO LEÓN.**

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 29-veintinueve días del mes de enero del año 2018-dos mil dieciocho. ---  
-----**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000502-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de octubre del 2016, dos mil dieciséis, por la **C. MARIA INES SOSA SOSA**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **AV. PUERTA DEL SOL N°319**, en el **FRACC. COLINAS DE SAN JERONIMO**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **44-021-002**, quien acredita la propiedad mediante Acta Fuera de Protocolo Número 7,979 siete mil novecientos setenta y nueve de fecha 09-nueve de Diciembre del 2011 dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Suplente de la Notaría Pública Número 85-ochenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) PARA (02 DOS) UNIDADES MULTIFAMILIARES EN LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 700.00 metros cuadrados, con una construcción total de 813.97 metros cuadrados de los cuales 490.00 metros cuadrados fueron previamente autorizados y 323.97 metros cuadrados son por regularizar.

## ANTECEDENTES

Presenta copia de planos (1 de 1), de fecha 19 de abril de 1993, dentro del expediente Administrativo No. 2431/93, autorizado por la entonces denominada Dirección de Desarrollo Urbano, relativo a la Licencia Municipal de Construcción para Oficinas y Locales Comerciales, para el predio ubicado en Av.



Blvd. La Puerta del Sol N° 319 Colinas de San Jerónimo e identificado con el expediente catastral 44-021-002, con una superficie de terreno de 700.00 m2 y 490. 20 m2 de construcción.

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, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones III, V y X, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción I a V, 288 fracciones I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 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 C), 11, 12 fracción I, II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1, fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 161, fracción I a X, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículo 3 fracción VI, 4 fracción II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 fracción IX y 125 del Reglamento para las Construcciones del 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 y 99 Fracción 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** donde el uso solicitado de **1.1.2 MULTIFAMILIAR**, se considera 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: *"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."*

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 813.97 metros cuadrados, de los cuales 323.97 metros cuadrados son por regularizar, distribuidos de la siguiente manera:

Área	M2 Área Autorizada	M2 por Regularizar	M2 totales	Distribución de áreas
Planta Baja	245.00	22.99	267.99	Cuenta con: 15 cajones descubiertos, 4 locales comerciales con almacén, baño, cocineta y área de exhibición.
1 NIVEL	245.00	32.99	277.99	Cuenta con: un pasillo cubierto, 4 oficinas administrativas con cocineta, archivo y baño.
2 NIVEL		267.99	267.99	Cuenta con: pasillo cubierto, 2 multifamiliares con estancia, cocina, recamara, baño y una terraza cubierta, 2 oficinas administrativa con comedor almacén, baño y terraza cubierta.
TOTAL	490.00	323.97	813.97	-----

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 700.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (525.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.40 (277.99 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (2450.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.16 (813.97 metros cuadrados) y **Área Libre** de 0.25 (175.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.60 (422.01 metros cuadrados); En cuanto al **C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)**, es importante señalar que el predio en cuestión cuenta con una autorización con número de expediente 2431/93, de fecha 19-diecinueve de Abril de 1993, autorizado por la entonces denominada Dirección de Desarrollo Urbano, en el cual aprobó la Construcción de locales comerciales y oficinas en el cual si bien no se indicó específicamente un área jardinada como tal, sin embargo dicha autorización le fue condicionada a que el propietario arborizara sobre el áreas libres plantando 10-diez árboles de 2.00 metros de altura y 3 centímetros de diámetro mínimos; ahora considerando que en el área libre de construcción presenta los cajones de estacionamiento, lo que imposibilita la arborización antes indicada, por lo que de acuerdo al oficio 4011/2017 de fecha 24-veinticuatro de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, se le requirió de la compensación de 8-ocho árboles de la especie encino con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 metros de altura, siendo cubierto mediante factura con folio 22370 de fecha 30-treinta de agosto del 2017-dos mil diecisiete expedida por Viveros Saldívar; lo anterior en observación de lo dispuesto por el artículo 166 del citado Reglamento; con el Número de Niveles máximos permitidos: 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.30 metros en su nivel más alto.

VII.- Que de acuerdo al Plano de Densidades, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una Zona de Densidad D-4, donde se permiten **33 viviendas por hectárea**; y el proyecto solicitado respecta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, resultan permitidos los 02 dos unidades requeridas, por lo que se cumple con la normalidad señalada.

**VIII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, para el giro de Multifamiliar, requiere 2.3 de cajón por cada vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presenta 2 viviendas por lo que resulta el requerimiento de 05-cinco cajones, para el giro de Locales Comerciales, requiere 1 un cajón por cada 20 m2, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de locales comerciales de 90.21 m2 por lo que resulta el requerimiento de 05-cinco cajones y para el giro de Oficinas administrativas, requiere 1 un cajón por cada 30 m2, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de oficinas de 118.12 m2 por lo que resulta el requerimiento de 04-cuatro cajones resultando el requerimiento total de 14 cajones los cuales soluciona dentro del proyecto, ya que según advierte el plano del proyecto presentado, éste cuenta con 15-quinque cajones de estacionamiento.

**IX.-** De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 11-once de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, al inmueble se le da uso de (5) locales comerciales, (1) oficina y (1) consultorio, hay diferencia en el plano y cuenta con 14 cajones de estacionamiento. Al respecto, es menester señalar que la promovente presentó escritos de fecha 9 de junio y 10 de noviembre del 2017, manifestando lo siguiente:

- *"...una vez aprobada la licencia, me comprometo a bajo protesta a habilitar los cajones de estacionamiento como lo tengo propuesto en los planos presentados."*
- *"Por medio de la presente, me permito de la manera más atenta hacer de su conocimiento mi compromiso ineludible para finiquitar el arrendamiento para consultorio dental y arrendar en lo sucesivo para oficina. Lo anterior a fin de cumplir con la norma establecida de acuerdo a los lineamientos permitidos por la secretaria a su cargo."*

**X.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 13-trece de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-583, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Multifamiliar, locales comerciales y oficinas localizado en la Av. Puerta del Sol No.319, Colonia Colinas de San Jerónimo, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 44-021-002, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**XI.-** La Dirección de Ecología, mediante el oficio 4089/2017 dentro del expediente administrativo LTA-000394/2017, de fecha 01-primero de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, 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.

**XII.-** 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 al artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción V, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente:

- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 10 diez de octubre del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. María Guadalupe Ayala López, con Cedula Profesional No. 1449337, mediante el cual señala entre otras cosas: "CONSIDERANDO ESTOS PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA INGENIERÍA ESTRUCTURAL, HABLAMOS DE UNA ESTRUCTURA SANA DE UNA CONSTRUCCIÓN COMPATIBLE Y SEGURA, LLEVANDO A CABO CON MATERIALES HOMOGÉNEOS Y ESTÁTICOS QUE CUANDO ESTA SE SOMETE A CARGARLAS NORMALES, LAS PRESIONES SE EXTIENDEN EN TODAS DIRECCIONES, GUARDANDO ASÍ LA INTEGRIDAD DEL SISTEMA RESISTENTE". Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**XIII.-** Acompaña escrito de fecha de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual la Arquitecta María Guadalupe Ayala López, con cédula profesional 1449337, se manifiesta como Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural del predio ubicado en la avenida Puerta del Sol No.319 del fraccionamiento colinas de san jerónimo, para el giro de multifamiliar, locales comerciales y oficinas administrativas.

**XIV.-** Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, conforme a los documentos anexados por el solicitante mediante oficio número DPTDU/V/675/2016 de fecha 02-dos de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XV.-** En fecha 23-veintitres de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicas de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a. Para la avenida Puerta del sol debe de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, 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 **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION**

(03 TRES)

Y 1-una Oficina Adm...

**(AMPLIACION) PARA ~~(02 DOS)~~ UNIDADES MULTIFAMILIARES, EN LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **44-021-002**, ubicado en la **AVENIDA PUERTA DEL SOL No. 319, COLONIA COLINAS DE SAN JERONIMO** el cual cuenta con una superficie total de 700.00 metros cuadrados, con una construcción total de 813.97 m<sup>2</sup> de los cuales 490.00 m<sup>2</sup> fueron previamente autorizados y 323.97 m<sup>2</sup> que se regularizan.

**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 Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- 1. 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.
  - 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 **(02 DOS) UNIDADES MULTIFAMILIARES, EN LOCALES COMERCIALES Y (6 SEIS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el predio en cuestión.
  - d) 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).
  - e) **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 15-quince cajones de estacionamiento que indican en el proyecto presentado.**
  - 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 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.
  - g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  - 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.
- Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

- 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) 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.
- A) La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 13-trece de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-583, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Multifamiliar, Locales Comerciales y Oficinas Administrativas localizado en la Avenida Puerta del Sol No.319, de esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral 44-021-002, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- B) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/675/2016 de fecha 02-dos de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 esta Secretaría.
    - a) Para la avenida Puerta del Sol 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. Todos los cajones de estacionamiento destinados al Uso Habitacional, deberán estar claramente identificados mediante señalamientos verticales o sobre la superficie de los mismos mediante pintura, indicando a que departamento están asignados, con el fin que vehículos ajenos al mismo departamento hagan uso de estos cajones.

5. 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 arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
6. 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.
7. Deberá respetar los anchos de accesos propuestos. El acceso vehicular (entrada y salida) deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dando que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00 seis metros.

8. Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros para cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

No se deberán de utilizar los pasillos de circulación como estacionamiento.

9. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de 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.
10. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior de desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaria 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.}
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.

**C) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en Oficio 4089/2017 dentro del el expediente administrativo LTA-000394/2017, de fecha 01-uno de noviembre del 2017-**

dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

### Generales

1. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización, de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que deberá solicitar información si requiere o no el permiso de la Secretaría, deberá presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia u oficina donde no fue requerido.
2. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y de 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

4. 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.
5. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar) y para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) DE 8:00 A 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
6. 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### 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.

### **Emisiones al Aire**

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### **Contaminación del Agua**

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaria de Desarrollo Sustentable previo a operación del establecimiento.
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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**

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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.
21. Deberán instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberán contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberán contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### **Reforestación**

24. De acuerdo al plano del proyecto está libre de área jardinada por lo que no requiere de arbolado, en cuanto al estacionamiento, se repusieron la cantidad de 08-ocho arboles encinos de 7.5 cm de diámetro de tronco a vivero municipal, además de pagar las cuotas de salario mínimo correspondientes, debido al incumplimiento del arbolado en esta área (No. Oficio: 4011/2017,

LTA-516/16).

### Imagen Urbana

25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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.

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

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

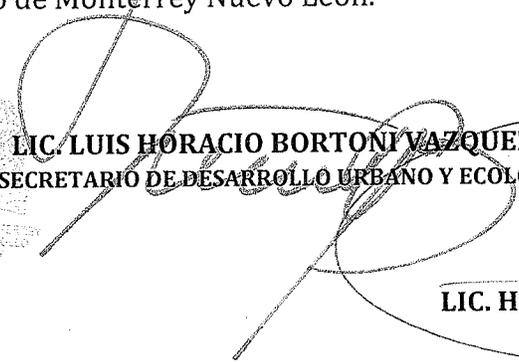
**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de un año no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

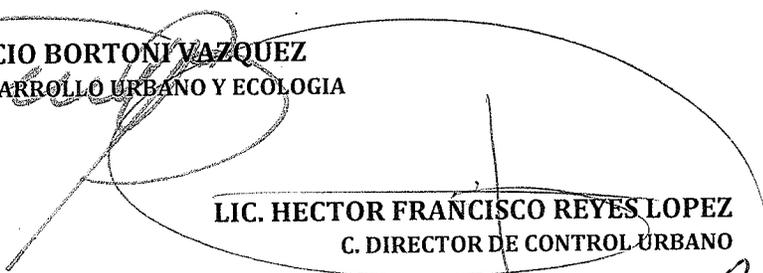
**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: 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 dictó el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

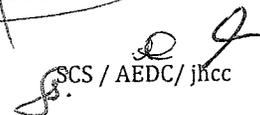
**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad 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 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 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 ECOLOGIA

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

  
SCS / AEDC / jhcc

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 \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____	NOMBRE _____
FIRMA _____	FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____	