



h. g. 1

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, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 328 Fracción VI y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 5, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracciones I, II y III, 13, 14 Fracción I punto 1.1, II punto 2.1 y III punto 3.4, Artículo 15 Fracción I, 16, 37, 38, 46, 47, 49, 52, 53, 73, 102, 103, 139, 156, 157, 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 VI, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracción IX, 20, 23, 25 y 125 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

CONSIDERANDO

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, por regularizar de 424.95 metros cuadrados. inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 476.74 metros cuadrados y una construcción (REGULARIZACIÓN) PARA ABAROTES, DEPOSITO Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR, respecto del LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION de 1981-mil novecientos ochenta y uno; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las Comercio del Estado bajo el Número 8508, Vol. 190 Libro 163, Sección I, Propiedad de fecha 29 de Septiembre Ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del del Licenciado José D. García Yzaguirre Jr., Notario Público Titular de la Notaría número 17 (diecisiete), con Escritura Privada, de fecha 29-veintinueve de Junio de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 21-124-008; lo cual acredita mediante VILLA DE SANTIAGO ESQUINA CON CARTEROS N° 3705 EN LA COLONIA GRANJA POSTAL, en esta VILLANUEVA, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la AVENIDA ANTIGUO CAMINO A fecha 01- primer día del mes de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, por la C. CATALINA ROSALES VISTO.- El expediente administrativo No. L-000570-16, formado con motivo de la solicitud presentada en --- En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintún días del mes de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. ---

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

P R E S E N T E.-

C. CATALINA ROSALES VILLANUEVA  
CON DOMICILIO CALLE CARTEROS N° 3705  
COLONIA GRANJA POSTAL, MONTERREY NUEVO LEON.

INSTRUCTIVO

No. de Oficio: SEDUE 7167/2017  
Expediente Administrativo L-000570-16





*[Handwritten signature]*

IX.- En 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, emitió Dictamen en Materia de Validad, mediante oficio número DPTDU/V/563/2017 de fecha 04-cuatro de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- El interesado acompaña Reporte de revisión Estructural (Dictamen de Seguridad Estructural) de fecha 10 de agosto del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con Cedula Profesional No. 5778820; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

VII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 2720/2017 emite Dictamen LTA-000291/2017, de fecha 07-siete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, por el cual señala 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.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 13 de julio del 2017 se pudo constatar que actualmente se encuentra en uso para local comercial y casa habitación, la construcción coincide con los planos proporcionados al momento de la inspección, si cuenta con cajones de estacionamiento.

V.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Hualco Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Estanzuela, para el giro de Abarrotes y Deposito, requiere 01-un cajón por cada 50.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 63.25. metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón, y para la vivienda unifamiliar requiere de 1 cajón por cada 100.00 metros cuadrados de vivienda, resultando el requerimiento de 03-tres cajones, por lo anterior genera la exigencia de un total de 04-cuatro cajones, los cuales resuelve dentro del predio solicitado, según se advierte en el plano de proyecto presentado, mismos que deberá habilitar físicamente.

Por otra parte, el proyecto presentado cumple con la altura máxima de las edificaciones, en la Delegación Hualco, donde para los predios que se ubique en la zona de CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, dicha altura máxima es de 03-tres pisos o 12-doce metros, y el proyecto cuenta con una altura de 2-dos pisos, considerando que la altura de la edificación se mide a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, esto de conformidad con el artículo 39 del citado Reglamento.

metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (71.51 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.34 (166.85 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (119.18 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.54 (257.14 metros cuadrados).



Handwritten initials and a checkmark.

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.
3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 03- cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 03-cajones.
4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
5. 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).
6. Deberá de respetar el Uso de Suelo y el Uso de Edificación autorizado para **ABARROTOS DEPOSITO Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, que se le autoriza en el predio.
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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 y/o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan alianzas de personas o que presten servicios al público.



Handwritten initials and a signature.

3. 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 Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañon del Huajuco 2010-2020.
4. De acuerdo al 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. De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Antigua Camino a Villa de Santiago, los cajones propuestos colindantes a dicha vía deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
- Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, - En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.
6. Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
7. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
8. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de 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.
9. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre 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.
10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
11. 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



Handwritten initials and numbers, possibly '103' and a signature.

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Ar. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 402-dos árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponer los 02 árboles encinos

**Reforestación**

- 21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 19. 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.
- 18. 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.
- 17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

**Manejo de Residuos Sólidos**

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

**Contaminación del Agua**

12. Nos e deberán percibir olores a predios colindantes.

**Emisiones al Aire**

- 11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.
  - 10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
  - 9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- verdes.



No. DE CAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA A QUIEN SE NOTIFICA.

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

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

SCS/AEDC/gm

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

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

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, 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 esta no se hubiere legalmente otorgado.

contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.