



**INSTRUCTIVO**

**A LA C. ANA FABIOLA RODRÍGUEZ SEPÚLVEDA,  
DOMICILIO: CALLE WASHINGTON 706 PTE, CENTRO,  
MONTERREY, 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 los 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021, dos mil veintiuno.-----  
---**VISTO.** -Para resolver el expediente administrativo No. L-000006-21, formado con motivo de la solicitud presentada por la C. Ana Fabiola Rodríguez Sepúlveda, propietaria respecto del inmueble ubicado en la calle **WASHINGTON 706, Centro**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 02-030-003 solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION AL PROYECTO CONSISTENTE EN DIVIDIR UN LOCAL EN 3)**; respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 526.68 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**UNICO.** - Presenta copia simple de Plano con sello de la Tesorería General del Estado, de fecha 02-dos de abril de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, por el cual se autoriza la construcción de un Proyecto de apartamentos y local, para el predio ubicado en Washington y A. Nervo, Monterrey, Nuevo León. 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, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c) y , 11, 12 fracción I y II, 13, 14 fracción I punto 1.1.2 y II punto 2.3.1, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 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, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II, 20, 30, 90, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**II.** Que, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(CMI) - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se consideran como **PERMITIDOS**, tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con de Uso de Suelo y Construcción.



III. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 21 de enero del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección se detecta un inmueble de 2 niveles de altura con diseño y características de locales y departamentos, la edificación observada no presenta diferencias significativas respecto del plano presentado.

IV.- De acuerdo a lo señaló en el apartado de antecedente cuenta con una Autorización otorgada por la Dirección de Obras Publicas, para la construcción de 2 niveles de apartamentos y área comercial, por lo que debido a que no se amplió la construcción, sigue Cumpliendo con la normatividad respecto al antecedente; en cuanto a los cajones de estacionamiento de igual forma sigue dando cumplimiento ya que no se requirieron en plano presentado para Obras Publicas, antes señalado.

V.- Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. SAY-PCM/D/3012/2020, Expediente No. PC/788/19/21, Tarjeta Folio No.803/20 de fecha 29 de octubre de 2020-dos mil veintiuno, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de seguridad Protección Civil para Local comercial y de servicio agrupado y multifamiliar (7) departamentos, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para la modificación; 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 que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas. Cabe señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado establece que, con fundamento en la Licencia de Uso de Suelo, el interesado elaborara el proyecto de construcción, tal como lo indica el artículo 284 del referido ordenamiento legal.

- Presenta Peritaje de Seguridad Estructural de fecha 11 de enero del 2021, así como carta responsiva de asesor de seguridad estructural firmada por el Arq. Myrna Rodríguez Fernández, con cedula profesional 4861972, para el predio que nos ocupa, el cual se hace responsable mediante escrito de la misma fecha anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

VI. En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de la siguiente manera: De acuerdo a lo señaló en el apartado de antecedente cuenta con una Autorización otorgada por la Dirección de Obras Publicas, para la construcción de 2 niveles de apartamentos y área comercial, por lo que debido a que no se amplió la construcción, sigue Cumpliendo con la normatividad respecto al antecedente; en cuanto a los cajones de estacionamiento de igual forma sigue dando cumplimiento ya que no se requirieron en plano presentado para Obras Publicas, antes señalado.

VII. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió los siguientes dictámenes:

- Alineamiento Vial de fecha 28 de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, respecto a el predio ubicado en la Avenida Washington 706, Centro e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-030-003, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía con la que colinda, para la Avenida Washington, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- Mediante oficio número **DPTDU/V/067/2021**, de fecha 05 de marzo del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

VIII. La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Mediante oficio **No. 0101/2021**, dentro del expediente **LTA-000013/2021** de fecha 14 de enero del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Local Comercial y Multifamiliar previamente autorizadas**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.



Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 **AUTORIZA las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION AL PROYECTO CONSISTENTE EN DIVIDIR UN LOCAL EN 3)**; respecto del inmueble ubicado en la calle **WASHINGTON 706, Centro**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 02-030-003, el cual tiene una superficie de 526.68 metros cuadrados, con un área de construcción existente y por regularizar de 818.60 metros cuadrados, misma que se autoriza en los términos de la presente licencia.

**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. En cuanto a la Edificación 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, altura de las edificaciones, etc.).
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 para **Locales Comerciales y Servicios Agrupados y Multifamiliar** en el predio en cuestión.
4. 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá habilitar y mantener en buenas condiciones el área de Jardín que presenta el proyecto.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
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 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 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.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**B. Deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 0101/2020, dentro del expediente LTA-000013/2021 de fecha 14-catorce de enero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
2. Deberán 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 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**

4. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994) siendo 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 de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

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

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. 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**

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Agua**

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

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

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. De acuerdo al plano presentado el proyecto está libre de área jardinada y cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en estas áreas.

##### **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.



**C. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/067/2021, de fecha 05 de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:**

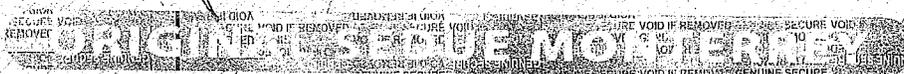
- 1) El proyecto presenta como antecedente un plano con sello de la Tesorería General del Estado, con fecha 2 de abril de 1964. Al respecto, el presente dictamen estará condicionado a la validación del mencionado antecedente por la Dirección Jurídica de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 2) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la avenida Washington deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 3) El proyecto no modifica las áreas de construcción respecto a las del antecedente presentado, considerando los mismos 7 Departamentos y la misma Área Comercial pero ahora dividida en 3 los Locales Comerciales propuestos. Se considera factible la propuesta presentada condicionada a cumplir con el punto número 1 del presente escrito.
- 4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 5) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente
- 6) El desarrollador queda obligado a que la operación vehicular que llegue a generar el proyecto, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su colindancia con la vía pública no ocasione problemas operacionales a la movilidad y a la vialidad de la zona. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona vial colindante.
- 7) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

**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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

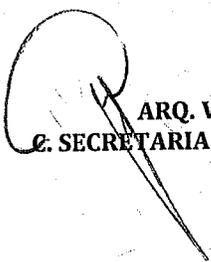
**QUINTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 apereibimiento 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



**SEPTIMO:** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**OCTAVO.** - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ César Augusto Castillo Vela siendo las 16:00 horas del día 29

del mes de Septiembre del 2021.  
EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Mayra I. Rodríguez Castro  
FIRMA [Handwritten Signature]  
GAFETE 117177

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE César Augusto Castillo Vela  
FIRMA [Handwritten Signature]