



No. de Oficio: SEDUE 16392/2021  
Expediente Administrativo L-000041-21

**INSTRUCTIVO**

A LA C. VERONICA ELIZABETH GONZÁLEZ ORNELAS  
DOMICILIO: LEO No. 164 EN LA COLONIA CONTRY  
DE 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 04-cuatro días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000041-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidós de febrero del 2021-dos mil veintiuno, por la **C. Verónica Elizabeth González Ornelas**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **BEGONIA No. 853 EN LA COLONIA VICTORIA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70J06-014-019**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de **280.00** metros cuadrados, donde existe una construcción total de **274.71** metros cuadrados, que se desea regularizar.

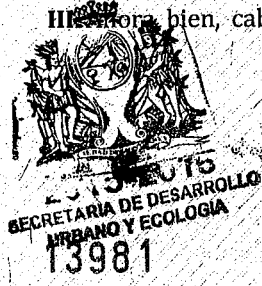
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

**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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción II, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción II, 237, 308, 310 fracciones I y II, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 399, 402 primer y ultimo párrafo, 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 4, inciso a), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV, 166, 169 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, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IV y IX, 30, 53, 54, 58, 64, 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 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 INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en la cual el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**. Por tanto, bajo esas consideraciones, resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ello, se entra al estudio de la presente solicitud para fijar los lineamientos correspondientes.

III. Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del 2013-2025, contempla

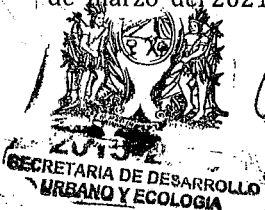


usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, señala: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio. **II. Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables. **III. Impacto vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan.

Atento a lo señalado con antelación, de que el uso solicitado es considerado como **CONDICIONADO** y, de que, el predio en cita, se encuentra ubicado en una zona señalada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, le son aplicables los requerimientos señalados en las fracciones I a IV del referido artículo 19, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **REQUERIMIENTO I.** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, se constató que existen 37 lotes en la zona de influencia, del 100%-cien por ciento de los lotes dentro de las distancias aludidas, por la calle Begonia, el 70.27% de los lotes, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado y el 29.73% de los lotes, tienen uso habitacional unifamiliar habitado y solamente el lote adyacente al lado poniente tiene uso habitacional unifamiliar; satisfaciéndose de esta manera lo señalado en la fracción VIII del artículo 161 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al tratarse de un Uso de Suelo Condicionado y satisfaciéndose además la citada predominancia. **REQUERIMIENTO II.** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen con número de oficio 0710/2021 dentro del expediente LTA- 000039/2021 de fecha 26-veintiséis de marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **REQUERIMIENTO III.** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/116/2021, de fecha 23-veinti tres de abril del 2021-dos mil veintiuno, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **REQUERIMIENTO IV.** La Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio número SAY-PCM/D/594/21, Tarjeta Folio No. 122/21, Expediente No. PC/91/19/21, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia. Condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado.

IV. Que de acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 02-dos de marzo del 2021-dos mil veintino, se hizo constar que: al momento de la inspección al inmueble se le da uso de





Almacén de Productos Inocuos, la construcción corresponde a lo presentado en el plano presentado, se habilitan las áreas de estacionamiento marcada en el plano.

V. Que el proyecto presentado consta de una construcción total por regularizar de 274.71 metros cuadrados, distribuidos conforme a los planos presentados por el solicitante, cuya información y datos señalados en los mismos, es responsabilidad de quien los proporciona.

VI. Que del análisis de lineamientos urbanísticos, tenemos que el proyecto presentado, los cumple de la siguiente manera:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:  Lineamientos	280.00 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	210.00	0.75	210.00	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50v	700.00	0.98	274.71	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	70.00	0.25	70.00	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.12	33.60	0.25	70.00	Si cumple
No. de Niveles Máximo	5 niveles		02 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		*6.50 metros		Si cumple

\*En términos del segundo párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Dirección de Proyectos técnicos adscrita, este oficio número DPTDU 1286/2021 de fecha 31 de mayo del año que transcurrió y por el cual emite opinión técnica, por la que refiere que de acuerdo a la normativa señalada en el mencionado Reglamento, a la distribución arquitectónica, presentada así como el giro solicitado, es factible autorizar una altura de 6.50 metros, según plano presentado.

VII. Respecto al requerimiento de cajones de estacionamiento, tenemos que requiere los siguientes:

ESTACIONAMIENTO (giro)	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS	1 cajón cada 285.00 m <sup>2</sup>	$85.45/285.00 = 1$	02-DOS CAJONES Y UN ÁREA PARA CARGA Y DESCARGA	CUMPLE
TOTAL		01-UN CAJÓN		

\*Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso de dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.** Adicionalmente a los 02-dos cajones de estacionamiento presenta un área interna de carga y descarga dentro del Almacén.

VIII. El interesado, allega los siguientes documentos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/594/21, tarjeta de folio 122/21, Expediente No. PC/921/19/21 de fecha 19 de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey**, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el establecimiento que nos ocupa, condicionado a cumplir con los lineamientos establecidos en dicho dictamen y del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.
- **Peritaje Estructural (Revisión Estructural)** de fecha febrero del 2021-dos mil veintiuno, elaborado Ing. José Rafael Nava Hernández, célula profesional 3976842, por el que manifiesta que "la construcción no representa ningún tipo de



riesgo para los ocupantes de las áreas que se ocupan de BODEGA DE ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS", para el resto de la construcción se ha dictado conclusiones y recomendaciones constructivas técnicas y estructurales", dando cumplimiento lo anterior, a lo establecido en el artículo 125 requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, manifestándose dicho profesionista con escrito,

**IX. Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:**

**Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:**

• **Alineamiento vial**, de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2021-dos mil veintiuno, respecto del predio ubicado en la calle Begonia, en la Colonia Victoria e identificado con el Expediente Catastral (70)06-014-019, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, además deberá respetar lo siguiente: a) Para la Calle Begonia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

• **Dictamen Técnico Vial**, emitido mediante oficio número DPTDU/V/116/2021, de fecha 23-veintitrés de abril del 2021-dos mil veintiuno, realizado conforme a la información presentada por el solicitante.

**Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:**

a) Mediante oficio No. 0710/2021, dentro del dictamen LTA-000039/2020, de fecha 26-veintiséis de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Lineamientos Ambientales en materia de ecología**, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y planos, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que de acuerdo a 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 la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble ubicado en la calle **BEGONIA No. 853 EN LA COLONIA VICTORIA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)06-014-019**; el cual tiene una superficie de **280.00 metros cuadrados**, donde existe una construcción total de **274.71 metros cuadrados** que se regulariza.

**SEGUNDO.** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A) En cuanto a la Edificación:**

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 **Almacen de Productos Inocuos** 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. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.

mantener habilitados y en funcionamiento los **02-dos cajones de Estacionamiento** que requiere presenta y



requiere el proyecto.

7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **33.60 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.

8. 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.

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

**10. 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.**

11. 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.

**12. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**

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

**B) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 0710/2021, dentro del expediente LTA-000039/2021, de fecha 04-cuatro de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría 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 naturaleza (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. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.

3. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.

4. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.

5. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, barda perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.

6. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.

7. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

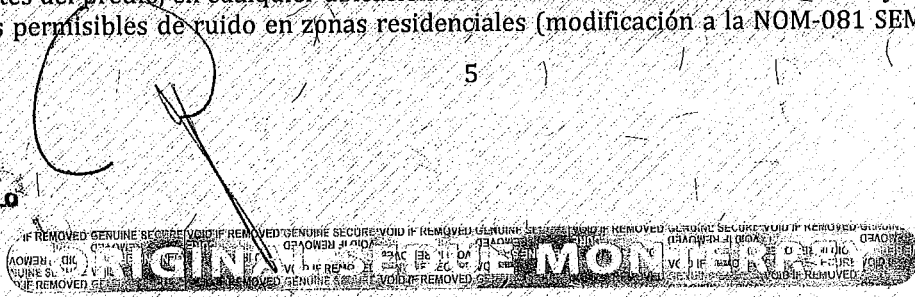
8. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

9. 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.

10. 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) de 68



dB(A) de 08:00 a 16:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

11. 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.

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

#### **Contaminación del Suelo**

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

14. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

15. 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.

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

17. 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**

18. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

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

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

21. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

22. 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**

23. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

24. 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 ( y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

25. 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.

26. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

27. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

28. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repuso el encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo de (acuerdo al Reglamento de Zonificación y Us de Suelo del Municipio de Monterrey, Art. 92), en aso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las mismas sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

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



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

C) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/116/2021, de fecha 23-veintitres de abril 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 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 del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Begonia, 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.

2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de 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.

4) 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. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey, vigente.

**ARTÍCULO 37.** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

**ARTÍCULO 38.** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I. La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II. El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV. Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V. La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI. Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

6) Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de carga y descarga 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 ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7) 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 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8) Debido a las características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores a 6.00 metros de longitud.

9) 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.



10) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindante al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.

11) 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.

12) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes y a la reparación de las banquetas colindantes en mal estado.

El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aporptaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

**D)** Se deberá dar cabal cumplimiento a lo señalado en el Dictámen emitido mediante oficio No. **SAY-PCM/D/594/21, Tarjeta Folio No. 122/21, Expediente No. PC/921/19/21**, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2021-dos mil veintiuno, Mediante el cual señala Lineamientos de Seguridad que se deberán implementar en el proyecto de Almacén de Productos Inocuos en la calle Begonia No. 853 Colonia Victoria e identificado con el número de expediente catastral 06-014-019 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

**CUARTO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 313 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de suelo no tendrá vencimiento.

**QUINTO.** 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, por tanto y atento a lo señalado por el artículo 327 de la citada Ley, **la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.**

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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 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 aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por







# GOBIERNO DE MONTERREY

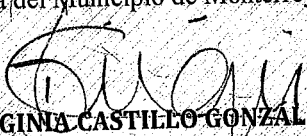

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

**DECIMO.** 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 la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

  
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ  
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

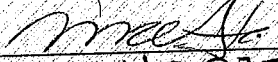
AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Veronica Elizabeth Gonzalez O en su carácter de Propietaria siendo las 12:13 horas del día 07 del mes de Julio del 2021  
EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Noema Maricela Castellanos

NOMBRE VERONICA E. GONZALEZ O

FIRMA 

FIRMA 

No. DE GAFETE 118972

IDENTIFICACIÓN: IFE



