



No. de Oficio: SEDUE 13898/2020
Expediente Administrativo L-000177-19

INSTRUCTIVO

**AL C. CELIA FLORES MENDOZA
CON DOMICILIO EN LAGUNA DE TAMIAHUA
No. 1303, ANCIRA, MONTERREY, NUEVO LEON.**
Presente. -

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de mayo del año 2020-dos mil veinte.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000177-19**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco de junio del año 2019-dos mil diecinueve, por la **C. CELIA FLORES MENDOZA** quien es propietario del inmueble ubicado en **AVENIDA PEDRO INFANTE, No.5762 COLONIAL CUMBRES**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **55-264-001**, quien acredita la propiedad mediante documentos anexados al presente expediente, solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE DEMOLICION PARCIAL, USO SUELO, REGULARIZACION DE CONSTRUCCION Y USO DE EDIFICACION PARA FLORERIA EN CASA HABITACION PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto del inmueble con una superficie de 102.94 metros cuadrados; con una construcción autorizada de 101.05 metros cuadrados, 3.28 metros cuadrados son por demoler y 26.68 metros cuadrados son por regularizar.

ANTECEDENTE

Presenta copia simple de plano mediante el cual la Secretaría de Obras Públicas, en fecha 12-doce de agosto de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, autorizó la construcción de una Casa habitación en el predio ubicado en la calle Hacienda San Mateo de la Colonia Cumbres e identificado con el expediente administrativo 55-264-001, con una construcción autorizada de 101.05 metros cuadrados.

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

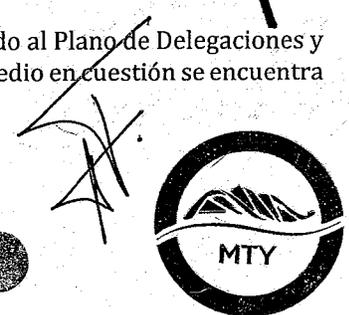
CONSIDERANDO

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, 136 fracción I, 148 fracciones I y II, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 362, 392 y 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los Transitorios Quinto y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 281, 282 fracción II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción V, 288 fracciones I a VI, 290, 291, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 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 III, 13, 14 fracción II punto 2.2, 15 fracción I, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 125, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracciones IV y IX, 30, 42, 94, 106, 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, vigente al resolverse la presente.

II.- 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



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una zona clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.2.9 FLORERÍA Y ARREGLOS FLORALES** se considera como **PERMITIDO**.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 10-diez de julio del 2019-dos mil diecinueve, al momento de la visita se pudo constar que el uso de suelo actual es de casa habitación. Si corresponde con lo que indica el plano y aun no comienza los trabajos de demolición.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 127.72 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por el solicitante.

V.- Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el predio en cuestión cumple con los lineamientos urbanísticos de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar:	102.94 metros cuadrados				
Lineamientos.	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	77.20 m ²	0.75	77.20 m ²	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	360.29 m ²	1.24	127.72 m ²	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	25.74 m ²	0.25	25.74 m ²	SI cumple
CAV (coeficiente de área verde)	0.15	15.44 m ²	*	* m ²	SI cumple
No. de Niveles Maximo	10 niveles		2 niveles		SI cumple
Altura Maxima por Nivel	4.00 metros		2.65		*SI cumple

*Cuenta con la autorización emitida por la Secretaría de Obras Públicas, en fecha 12-doce de agosto de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, la cual se encuentra descrita en el apartado de antecedentes del presente dictamen, en la cual no se le exigió cumplir con el área jardinada.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan antes citado, que señala para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (giro)	Normatividad	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Florería	1 cajón cada 25.00 m ²	27.00/25.00= 1	2 cajones	Si cumple
Vivienda unifamiliar	1 cajón (hasta 200.00 m ²)	50.52 m ² = 1		
TOTAL		02 cajones		

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 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.**

VII.- Obran anexados en autos los siguientes documentos y dictámenes externos:

- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 27-veintisiete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/851/19, Expediente No. PC/072/19/21, Tarjeta Folio No. 228/19, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el caso de Florería en el predio ubicado en la Calle Pedro Infante No. 5762, Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 55-264-001, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en



consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Carta Responsiva de fecha 04-cuatro de junio del 2019-dos mil diecinueve, firmada por el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional número 1539925 en la cual se manifiesta como Director Responsable de la Demolición a realizarse en el predio identificado con el número de expediente catastral 55-264-001.
- Programa de Demolición parcial, firmada por el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional número 1539925 a realizarse en el predio identificado con el número de expediente catastral 1539925.
- Reporte Estructural realizado por el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional número 1539925, quien se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble identificado con el número de expediente catastral 55-264-001, concluyendo que *"El inmueble, satisface los requisitos y lineamientos en cuanto a solidez del entero Conjunto Estructural, no presentando ninguna cuarteadura. Se encuentran en perfectas condiciones en lo estructural. Por lo que el uso o destino de este inmueble, no pone en riesgo la seguridad, ni la integridad de quienes hagan uso de él"*.

VIII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes internos que enseguida se describen:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría:—

- Alineamiento Vial en fecha 18-dieciocho de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en la Avenida Pedro Infante e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 55-264-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: Para la avenida Pedro Infante deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a antecedente aprobado. Para la calle Hacienda San Mateo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 X 3.00 metros.
- Oficio número DPTDU/V/092/2020 de fecha 04-cuatro de febrero del 2020-dos mil veinte, en donde se emitió Opinión Técnico Vial, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.

Por parte de la Dirección de Ecología:

- La Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría emite oficio No. 3866/2019 dentro del expediente administrativo LTA-000254/2019 de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, en el cual se indican 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, donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será para Florería y Casa Habitación.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

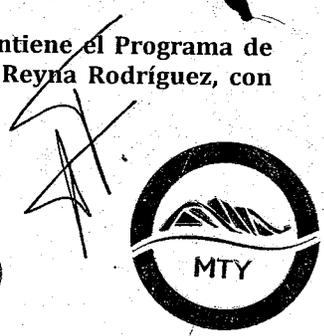
PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN LAS LICENCIAS DE DEMOLICION PARCIAL, USO SUELO, REGULARIZACION DE CONSTRUCCION Y USO DE EDIFICACION PARA FLORERIA EN CASA HABITACION PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el inmueble ubicado en **AVENIDA PEDRO INFANTE, No.5762 COLONIA CUMBRES**, en esta Ciudad, identificado con superficie de 102.94 metros cuadrados; con una construcción autorizada de 101.05 metros cuadrados, 3.28 metros cuadrados son por demoler y 26.68 metros cuadrados son por regularizar.

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

- A) Deberá ejecutar la Demolición parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



cédula profesional número 1539925 y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:

1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- B) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- C) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- D) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de Demolición Parcial que se autorizan.
- E) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:
- a) 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.
 - b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el uso de **Florería y Casa Habitación**.
 - c) Deberá mantener habilitado y en funcionamiento 02-dos cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
 - d) 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).
 - e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 - 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 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.
 - g) 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.
 - h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 - 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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 - l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.



- n) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- o) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- p) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- q) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- r) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

F) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 3866/2019 y expediente administrativo LTA-000254/2019, de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

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 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-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 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 casa habitación, 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB(A) de 09:00 a 21:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 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 de 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 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. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-679-19 el cual fue resuelto con la reposición de 3-tres encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

25. 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.

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

G) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/092/2020 de fecha 04-cuatro de febrero del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Pedro Infante deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, de acuerdo a antecedente aprobado.

b) Para la calle Hacienda San Mateo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, de acuerdo a antecedente aprobado.

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 X 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en ochavo)



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 deberán 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;*
 - 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. El cajón de estacionamiento asignado para la casa habitación deberá ser claramente señalado.
 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 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 7. El Proyecto 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 8. 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y la Secretaría de Infraestructura Vial podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
 9. 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.
- H) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 27-veintisiete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/851/19, Expediente No. PC/072/19/21, Tarjeta Folio No. 228/19, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Florería en el predio ubicado en la Calle Pedro Infante No. 5762, Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 55-264-001, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha



dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO: Se hace saber 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.

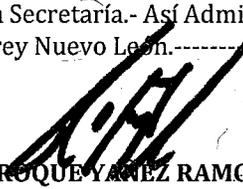
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior 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 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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 apereibimiento 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 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.


LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS, SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Celia Flores Mendoza siendo las 9:00 horas del día 04 del mes de Febrero del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Lic. Covadonga Salazar
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 20277

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Celia Flores Mendoza
FIRMA Cd. S. M.