



No. de Oficio: SEDUE 14234/2020
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000063-20

INSTRUCTIVO

AL C. RODOLFO GARZA TIJERINA
CALLE CJON No. 111 COLONIA VILLA CHIPINQUE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, 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 25-veinticinco días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte-----
---**VISTO.**- El expediente administrativo **No. L-000063-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de febrero del 2019-dos mil diecinueve, por el C. **RODOLFO GARZA TIJERINA**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **calle PRISCILIANO ELIZONDO S/N, FRACCIONAMIENTO FRANCISCO I MADERO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **10-391-014**; mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de terreno de 369.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 409.46 metros cuadrados, de los cuales 93.42 metros cuadrados son por demoler y 316.04 metros cuadrados son por regularizar; acompañando a la solicitud las documentales idóneas a fin de acreditar la propiedad, siendo este requisito indicado en los artículos 311 fracción I inciso b), 316 fracción I y 325 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 160 Bis fracción II, y 162 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y artículos 91 número 2 y 125 número 5, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

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, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 392, 399, 402 primer y último párrafo, Transitorios Quinto y Octavo 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, 15 fracción II, 19 fracciones I a IV, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160bis fracciones I a IX y 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, 13, 14, 15, 16, 17, 18

1/11

5827

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



fracciones IV y IX, 26 último párrafo, 30, 33, 41,42, 43, 53, 58, 64, 91, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 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, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.-De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde el uso solicitado de **3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS** es considerado como **CONDICIONADO** esto en términos de lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, satisfaciendo los requerimientos establecidos por el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de la siguiente manera: **I. Predominancia:** de acuerdo a la distancia de resguardo (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 deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado) y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaria en fecha 04-cuatro de marzo del 2020-dos mil veinte, se constató que de los **30 lotes totales (100%) ubicados en la referida distancia**, 20 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al 66.66 % de los lotes totales y 10 lotes es uso de habitacional unifamiliar (habitado) que equivale a un 33.34 % de los lotes totales; además de que uno de los lotes adyacentes al predio no tiene uso habitacional unifamiliar; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia.

II. Contaminación: la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. **1111/2020** dentro del expediente **LTA-000150/2020** de fecha 05-cinco de mayo del 2019-dos mil diecinueve.

III. Impacto Vial: la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria emitió opinión técnico vial con número de oficio **DPTDU/V/178/2020** de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2020-dos mil veinte, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial.

IV. Seguridad: anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 13-trece de febrero del 2020-dos mil veinte, mediante **Oficio No. SAY-PCM/D/0454/20, Expediente N° PC/528/19/21, Tarjeta Folio N° 0193/20**, quien habiendo realizado la visita de inspección con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción, señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 316.04 metros cuadrados distribuidos conforme a lo siguiente:

	M2 EXISTENTES	M2 POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	40.46 m2	-	40.46 m2	40.46 m2	Acceso, recepción, almacén doble altura, escaleras y jardín.
1 NIVEL	369.00 m2	93.42 m2	275.58 m2	275.58 m2	Escaleras, sala de juntas, baño, archivo y comedor.
TOTAL	409.46 m2	93.42 m2	316.04 m2	316.04 m2	Almacén de Productos Inocuos



IV.- 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:		369.00 METROS CUADRADOS			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	276.75	0.75	275.58	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50	922.50	0.86	316.04	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	92.25	0.25	93.42	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.12	44.28	0.16	57.70	Si cumple
No. de Niveles Máximo	05 niveles		02 nivel		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		* 5.90 metros		Si cumple

* De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, en su artículo 39 segundo párrafo, establece lo siguiente. - *"En la Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4.00 metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado; esta será determinado mediante Dictamen que al efecto emita esta Secretaría";* es importante señalar que mediante el oficio No. DPTDU 1170/2020, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, señala que es factible autorizar la altura que presenta el proyecto.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Industrial Moderna cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 3 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Almacén de Productos Inocuos	285.00	M2	177.35	1 cajón		
REQUIERE UN TOTAL	1 - CAJON					

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.**

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 04-cuatro de marzo del 2020-dos mil veinte, al momento de la visita se pudo constar que al predio en cuestión se le da uso de bodega, en cuanto a la construcción no se han realizado los trabajos de demolición parcial por lo que aún no cuenta con área libre y jardinada, contando con las áreas de estacionamiento.

VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico con Oficio SAY-PCM/D/0454/2020, expediente número PC/528/19/21, tarjeta folio número 0193/20 de fecha 13-trece de febrero del 2020-dos mil veinte, mediante el cual otorgó los Lineamientos en materia de protección civil para el uso de Bodega de productos inocuos, en el predio ubicado en la calle Prisciliano Elizondo, Colonia Francisco I Madero en el



Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 10-391-014 y una superficie total de terreno de 369.00 metros cuadrados, 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, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 1111/2020 y expediente número LTA-000150/2020, de fecha 05-cinco de mayo de 2020-dos mil veinte emitió dictamen en materia ambiental, indicando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 14-catorce de febrero del 2020-dos mil veinte, respecto al predio ubicado en la calle Prisciliano Elizondo, Colonia Francisco I Madero en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 10-391-014, 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, por lo que para la calle Prisciliano Elizondo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

X.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/178/2020 de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2020-dos mil veinte, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- Solicitante anexa Carta Responsiva firmada por la Arquitecta Cristina Kalbbermatten Bladinieres con cedula profesional número 7531681, el cual se manifiesta como Director Responsable de Obra, con respecto a la demolición parcial a realizarse en el predio ubicado en la calle Prisciliano Elizondo, Colonia Francisco I Madero en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 10-391-014.

XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 125 punto 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, presenta **peritaje estructural** realizado por el la Arquitecta Cristina Kalbbermatten Bladinieres con cedula profesional número 7531681, quien manifiesta su responsabilidad como asesor en seguridad estructural mediante escrito de fecha 06-seis de febrero del 2020-dos mil veinte.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el predio ubicado en la **calle PRISCILIANO ELIZONDO S/N**,



FRACCIONAMIENTO FRANCISCO I MADERO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **10-391-014**, el cual tiene una superficie total de terreno de 369.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 409.46 metros cuadrados, de los cuales 93.42 metros cuadrados son por demoler y 316.04 metros cuadrados son por regularizar.

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 Demolición parcial

Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, la Arq. Cristina Kalbbermatten Bladinieres, con cédula profesional 7531681, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, además de considerar lo siguiente:

- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, 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.
- Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición parcial) que se autorizan

B) En cuanto al Uso de Edificación:

- 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.).
- 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.
- Deberá de respetar el uso de edificación para **Almacén de Productos Inocuos** en el predio en cuestión.
- 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.
- Deberá mantener habilitados y en funcionamiento **01-un cajón de Estacionamiento**, que requiere el proyecto, así como 01-un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas y 01-un cajón para carga y descarga, tal como se indica en el proyecto que al efecto se autoriza.
- Deberá habilitar y mantener en buenas condiciones los **57.70 metros cuadrados de área de Jardín** que señala el proyecto que al efecto se autoriza.
- 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 9. **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.**
 10. 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.
 11. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
 12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

C) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 1111/2020, dentro del expediente LTA-000150/2020, de fecha 05-cinco de mayo del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria y que enseguida 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 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-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 de 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, bardas 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 casa habitación, 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 (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para almacenes).
11. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
18. 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

19. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

20. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
21. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
22. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
23. 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

24. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
25. 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.
26. 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.
27. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
28. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



Reforestación

29. 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 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos 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

30. 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.

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

D) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/178/2020, de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2020-dos mil veinte, 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 para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
- a) Para la calle Prisciliano Elizondo, 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. Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.
 6. 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.
 7. 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.
 8. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaria de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
 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.

E) En materia de Seguridad

Deberá respetar lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil mediante Oficio N° SAY-PCM/D/0454/2020, Expediente N° PC/528/19/21, Tarjeta Folio N° 0193/20 de fecha 13-trece de febrero del 2020-dos mil veinte, en el que otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Bodega de productos inocuos, en el predio que nos ocupa, 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, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

9/11



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

En la inteligencia que, el interesado deberá después de la demolición parcial, ajustar físicamente las áreas como refiere en el plano del proyecto presentado, es decir, deberá cumplir con el área libre, área jardinada y habilitar los cajones de estacionamiento que se requiere conforme a la norma aplicable; de no hacerlo así, esta autorización no surtirá efecto y se actuará en consecuencia con la clausura de la construcción y del uso otorgado, como medida de seguridad en los términos del artículo 328 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, esto conforme lo disponen los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido; lo anterior de acuerdo con el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

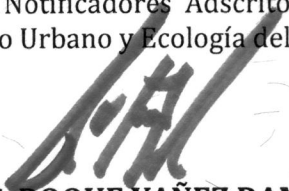
SEXTO: La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

SEPTIMO: 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; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

OCTAVO: 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.



NOVENO: 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

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____





GOBIERNO DE
MONTERREY

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

DELEGACION CENTRO DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: RODOLFO GARZA TIJERINA.

Domicilio: CION 1111 VILLA CHIPINQUE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Teléfono: 8119888789

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: RODOLFO GARZA TIJERINA.

Domicilio: CION 1111 VILLA CHIPINQUE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Teléfono: 8119888789

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQ. CRISTINA KALBERMATTEN BLADINIERES

Teléfono: 8119888789

Domicilio: DEL CARMEN 108 FRACC. EL ENCANTO, MONTERREY, NUEVO LEÓN

Ced. Prof: 7531681

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317,318,319,320,331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra; Artículos 8,9,10,11,12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso:

ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS

SUPERFICIE TOTAL: 369.00 M2

Datos de Construcción: DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION

AREA EXISTENTE:	409.46	m2
AREA POR DEMOLER:	93.42	m2
AREA POR REGULARIZAR:	316.04	m2
TOTAL:	316.04	m2

AUTORIZACION

La licencia de demolición parcial de construcción, según el último párrafo del Art. 26 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 01-UN AÑO a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 25 DE JUNIO DEL 2020

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS

AGG

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO EMITIDO POR ESTA DEPENDENCIA Y LA CUAL NO TENDRA VALIDEZ SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

SIENDO LAS HORAS DEL DÍA DEL MES DE DE

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE

FIRMA

DE

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE

FIRMA

NUMERO DE PERMISO

0009111-2020

El horario de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sabados de 8:00 a 14:00 horas

No. De Oficio: SEDUE 14234/2020

No. De Expediente: L-0000063-20

UBICACIÓN DEL PREDIO

Ubicación: PRISCILIANO ELIZONDO

Numero Oficial: 1,313

Colon: FRANCISCO I. MADERO

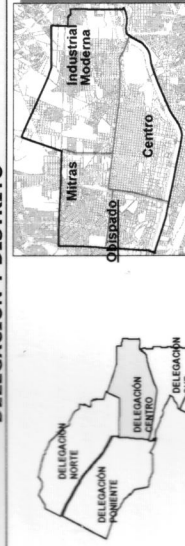
Exp.Catastral: (70) 10-391-014

CONSTITUYENTES DEL 57

PRISCILIANO ELIZONDO

JOSE MARTI

DELEGACIÓN Y DISTRITO



DISTRITO CENTRO



AL C. RODOLFO GARZA TIJERINA

DOMICILIO EN LA CJON 1111, COLONIA VILLA CHIPINQUE,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, 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 25-veinticinco días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte.
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000063-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete días del mes de Febrero del año 2020-dos mil veinte, por el **C. RODOLFO GARZA TIJERINA**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **PRISCILIANO ELIZONDO S/N, FRACCIONAMIENTO FRANCISCO I. MADERO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 10-391-014**; al efecto esta Autoridad con fundamento en lo establecido por los artículos 149, 150 y 151 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, determina para los efectos legales a que haya lugar, en este acto se le asignara el número oficial **1313-MIL TRESCIENTOS TRECE**, por la calle Prisciliano Elizondo, Notifíquese previo el pago de los derechos municipales correspondientes, que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, de acuerdo a lo establecido en sus artículos 52 bis Fracción VIII y 55 que corresponden respectivamente a 3.5 y 1.24 cuotas de salario mínimo vigente en la Entidad, ahora UMA'S (Unidad de medida y actualización). Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

USO DE EDIFICACIÓN

AUTORIZAR 316.04 m2 AREA POR AUTORIZAR 316.04 m2
m2 AREA DE CAMBIO DE USO 55.41 m2
m2 AREA EST. TECHADO 55.41 m2
m2

NORMATIVIDAD VIGENTE

ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS

PERMITIDO ☐

CONDICIONADO ☒

	NORMA		PROYECTO	
	COEF.	M2	COEF.	M2
OCCUPACIÓN	0.75	276.75	0.75	275.58
UTILIZACIÓN	2.50	922.50	0.86	316.04
	0.25	92.25	0.25	93.42
	0.12	44.28	0.16	57.70
ESTACIONAMIENTO	1 c/285 m2 = 177.35 = 1c 1 c Discapitados 1 c Carga y Descarga		3 CAJONES	

VIVIENDA POR HECTAREA

ES

SELLO Y FIRMA DE AUTORIZACION DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



CIUDAD DE
MONTERREY

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio

No. de Expediente

GOBIERNO MUNICIPAL 2019 - 2021

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología **AUTORIZA** la
Licencia de Uso de Edificación y Construcción en la forma y
términos que se describen en el acuerdo con el número de Oficio

Monterrey, Nuevo León, a

LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. ARTURO TREVIÑO MARTÍNEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO