



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



13 de Febrero del 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4303/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000505-15

**INSTRUCTIVO**

**C.C. FELIPA DE LA LUZ GONZALEZ MARTINEZ  
Y NANCY LIZETH GUERRA GONZALEZ.**  
CON DOMICILIO EN: PASEO DE LAS AMERICAS N°2001,  
COLONIA CONTRY SOL, GUADALUPE, 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 13-trece días del mes de Febrero del año 2017-dós mil diecisiete.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000505/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por las **C. C. FELIPA DE LA LUZ GONZALEZ MARTINEZ (USUFRUCTO VITALICIO) Y NANCY LIZETH GUERRA GONZALEZ (NUDA PROPIEDAD)**, respecto del predio ubicado en la Avenida **ALFONSO REYES No. 270, COLONIA CONTRY SECTOR LOS ESTANQUES**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **32-085-002**; quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Publica número 37,835-treinta y siete mil ochocientos treinta y cinco, de fecha 1-uno de Octubre del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Titular de la Notaría Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, USO DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA 03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 435.91 metros cuadrados, una construcción existente de 320.46 metros cuadrados y una barda de 38.23 metros lineales a una altura de 2.00 metros, los cuales requiere 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 1 Fracción V, 6 fracción IV y V, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracción V, 226 fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I, II, III y V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, y 361 de la Ley de



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 10, 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 52, 53, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 25, 30, 37,43, 52, 53, 64, 94, 95, 96 125, 128, fracción I a IV, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 fracción XIV, 70, 74, 75 y 80, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y 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 Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 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 SUR , DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **CMI- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**(los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia)se consideran como **PERMITIDO**; resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.*

**III.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al momento de la inspección:

- El uso actual de la construcción son locales comerciales.
- Todas las áreas coinciden con el plano proporcionado para inspección

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 320.46 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	POR REGULARIZAR	TOTAL	Comentarios
--	--------------------	-------	-------------

8\* Condominio Acero, Piso C1  
Zaragoza Sur No.1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018



<b>PLANTA BAJA</b>	160.23 m2	160.23 m2	Cuenta con: 6 cajones de estacionamiento al des cubierto, 2 locales (Restaurante con cocina, caja de cobro y 2 baños) y escaleras
<b>1 NIVEL</b>	160.23 m2	160.23 m2	Cuenta con :un local, bodega, escalera y baños
<b>Total</b>	<b>320.46m2</b>	<b>320.46 m2</b>	-----

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 435.91 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (326.93 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.37 (160.23 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.50** (1,525.68 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 veces (320.46 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (65.39 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (66.24 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (108.98 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.63 (275.68 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez, y el proyecto presenta 02-dos niveles, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 4.00 metros en cada uno de sus niveles, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 6 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Locales Comerciales	20.00	M2	120.21	6 cajones		
Almacén	200.00	M2	62.02	0 cajones		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>			<b>6 - CAJONES</b>			

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

VII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 0190/2016 emitió dictamen LTA.-000011-2016 de fecha 07-siete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2016



**VIII.-** El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 17-diecisiete de Diciembre del 2015-dos mil quince, elaborado por el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con Cedula Profesional No. 1539925, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, satisface los requisitos y lineamientos en cuanto solidez del entero conjunto Estructural, no presenta ninguna cuarteadura y se encuentra en perfectas condiciones en lo estructural; que después de su inspección se puede asegurar que la construcción con la que cuenta el predio, no presenta daños producidos a corto o largo plazo ni cuarteaduras en la misma, ya sea en sus muros firmes y en losas, estando en buenas condiciones en lo estructural para su uso y funcionamiento; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**IX.-** Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió el siguiente Dictamen, conforme a los documentos anexados por el solicitante, mediante oficio número DT/V/036/2016 de fecha 21-veintiuno de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** En fecha 07-siete de Diciembre del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 270, Colonia Contry Sector los Estanques, e identificado con el número de Expediente Catastral 32-085-002, en el 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, para la Avenida Alfonso Reyes deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.

**XI.-** El solicitante acompaña oficio número DPC/1254/16, de fecha 16-dieciséis de Junio 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/203/15/18 y Tarjeta Folio N° 710/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual da respuesta a las solicitud de inspección para el análisis de riesgos internos y externos en el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados respecto del inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 270, Colonia Contry Sector los Estanques; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su operación; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2016

e  
4

*[Firma manuscrita]*

8

Condominio Acero, Pdo C1  
Zaragoza Sur No.1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565

www.mty.gob.mx



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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, USO DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA 03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en la Avenida Alfonso Reyes No. 270, Colonia Contry Sector los Estanques, e identificado con el número de Expediente Catastral 32-085-002, el cual tiene una superficie de 435.91 metros cuadrados, una construcción existente de 320.46 metros cuadrados y una barda de 38.23 metros lineales a una altura de 2.00 metros, los cuales se regularizan.

**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) 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.
- B) Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia del plano aprobado de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- C) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
- D) En cuando a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
  1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
  2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
  3. Deberá de respetar el uso de edificación para **03-tres LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** 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 utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
MUNICIPIO DE MONTERREY



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **06-seis cajones de estacionamiento** que requiere el proyecto para **03-tres LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**.
  7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
  8. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
  9. 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.
  10. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **66.24 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
  11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los defectos.
  12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  13. **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.**
  14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  15. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  16. **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.**
  17. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- E) **Deberá cumplir con los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante la operación de los Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, indicados en el oficio número DPC/1254/16, de fecha 16-dieciséis de Junio 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/203/15/18 y Tarjeta Folio N° 710/16, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 270, Colonia Contry Sector los Estanques; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su operación, por lo 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**



MUNICIPIO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



**solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.**

F) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/036/2016 de fecha 21-veintiuno de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la Av. Alfonso Reyes 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 predio cuenta con afectación vial por la avenida Alfonso Reyes, la cual está prevista dentro del plan de desarrollo urbano del municipio de monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el artículo 64 del reglamento para construcciones “en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará ala disposiciones legales aplicables”.

El predio quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Alfonso Reyes, debido a un requerimiento por parte de la autoridad municipal o estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía publica, y a solventar los cajones de estacionamiento afectados de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de suelos del plan de desarrollo urbano del municipio de monterrey 2013-2025.

4. 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. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5. Se deberán disponer de por lo 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 al último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del reglamento de accesibilidad de la Cd. De monterrey, vigente.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 42 del reglamento de vialidad y tránsito del municipio de Monterrey.
7. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben 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 móvil o fijo, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
8. El acceso vehicular a las zonas de estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros ya que se propone con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el artículo 64 de reglamento de zonificación y uso de suelo.

Artículo 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00 tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación ( entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido ( entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

9. El desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del desarrollo, contemplado en sus banquetas un diseño con rampas.
10. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al artículo 65 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey.
11. El desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

ARTICULO 49). El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá de ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento este controlado mediante algún dispositivo, este deberá de ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la secretaria.

ARTICULO 89). En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se genera sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se terminara mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la secretaria, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos 2- dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

12. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



13. 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.

g) **En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 0190/2016, expediente LTA-000011/2016, de fecha 07-siete de Enero del 2016-dos mil dieciseis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe :**

**Generales**

1. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3. 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
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 con 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 los límites de 68 dB (A) de 13:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 24:00 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



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*C*

*[Firma manuscrita]*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



verdes.

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

#### **Emisiones al Aire**

13. El área de cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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**

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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.
21. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
22. 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.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.





### Reforestación

25. 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 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 04-cuatro 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

- 26. En caso de contar con permiso de los anuncios tipo "b" instalados en la barda y la fachada del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.
- 27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 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 artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**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. C Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

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

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / EAM / jhc

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  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_