



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**INSTRUCTIVO**

**C. ANTONIO GONZALEZ SANDOVAL  
CON DOMICILIO EN LA AVENIDA RUIZ CORTINEZ  
No. 6505, FRACC. VILLA CUMBRES  
MONTERREY, NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-**

**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 09-nueve días del mes de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis.---  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-201/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Mayo del 2015-dos mil quince, por el **C. ANTONIO GONZALEZ SANDOVAL** en su carácter de Propietario de los inmuebles ubicados en la **CALLE CALZADA AL PASTIZAL S/N, COLONIA LAS TORRES**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **84-568-024 Y 84-568-025**; acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 14,169-catorce mil ciento sesenta y nueve de fecha 27-veintisiete de Julio del 2009-dos mil nueve y la Escritura Número 14,170-catorce mil ciento setenta de fecha 27-veintisiete de Julio del 2009-dosmil nueve pasadas ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Titular de la Notaría Pública Suplente adscrito a la Notaría Pública Número 40-cuarenta, de la que es Titular el Licenciado Oscar Fernández Garza con ejercicio en esta Esta Ciudad; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SALON PARA EVENTOS SOCIALES**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie de 176.00 metros cuadrados (lote 84-568-024) y 176.00 metros cuadrados (lote 84-568-025), los cuales forman una sola superficie total de 352.00 metros cuadrados, el proyecto cuenta con una construcción por regularizar de 228.64 metros cuadrados, y 40.64 metros cuadrados por demoler; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente.

**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 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 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 II, 13, 14 fracción II punto 2.2, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 49, 52, 53, 73, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones II, IV y IX, 20, 25, 26 fracción II, 30, 91, 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

Handwritten signatures and stamps in blue and purple ink, including a circular stamp from the Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 NORTE, DISTRITO URBANO CD SOLIDARIDAD**, en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.7.3 SALON PARA FIESTAS INFANTILES**, es considerado como **PERMITIDO**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.

**III.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 228.64 metros cuadrados, distribuidos en un nivel conforme a lo siguiente: Planta Baja, se encuentra el estacionamiento descubierto con capacidad para 5-cinco cajones, acceso, área de juegos, área de piñata, área de mesas, cocina y baños.

**IV.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 352.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (281.60 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (228.64 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (880.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (228.64 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.20 (70.40 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.35 (123.36 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.10 (35.20 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (35.50 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: 8-ocho Niveles, y el proyecto presenta 1-un nivel, con una altura 6.15 metros en el área de Salón de Fiestas Infantiles; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 411/2015, de fecha 1a-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince, en el cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto, es factible la altura prevista de 6.15 metros, en el área de Salón de Fiestas.

**V.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con lo requerido conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, para el giro de Salón de Eventos infantiles, requiere 01-un cajón por cada 15 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área de servicio de 60.20 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 04-cuatro cajones; y el proyecto soluciona con 5-cinco cajones de estacionamiento dentro del predio.

**VI.-** De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, no se realizan trabajos de demolición o remodelación, la construcción si corresponde al plano del proyecto, se respetan metros cuadrados de construcción.

**VII.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/157/15-M, Tarjeta Folio No. 067/15-M, Expediente No. PC/1338/12/15 de fecha 28-veintiocho de Enero del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para Salón de Fiestas Infantiles, a ubicarse en la calle Calzada del Pastizal s/n Colonia Las Torres, en este Municipio de Monterrey, identificados

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

*[Handwritten signatures and initials in blue, yellow, and purple ink]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

con los expedientes catastrales 84-568-024 y 025, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-195/2015, de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, emite 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 Ecología, mediante oficio PDE-000251-2015, de fecha 19-diecinueve de Marzo del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ecológicos a seguir y determina que deberá compensar al Municipio de Monterrey la cantidad de 06-árboles nativos de especie Encino, los cuales deberán ser de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20 m de altura de 3.00 metros de altura para la cual acredita su cumplimiento mediante copia simple de factura No. 0110 expedida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE S.A. de C.V.

**X.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT/H 168/2015, de fecha 03-tres de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de Hidrología, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista Hidrológico, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XI.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT/V/644/2015, de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos y plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XII.-** En fecha 19-diecinueve de Enero del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Calzada del Pastizal, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XIII.-** El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 6-seis de Noviembre del 2015-dos mil quince, signado por el Arquitecto Osvaldo Manrique Torres Hernández, con número de cédula profesional 8642802, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Escrito de fecha 6-seis de Noviembre del 2015-dos mil quince, signado por el Arquitecto Osvaldo Manrique Torres Hernández, con número de cédula profesional 8642802, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de salón de fiestas infantiles ubicado en el predio que nos ocupa.

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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**XIV.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4a, acompaña Estudio de Revisión Estructural, de fecha 20 de Febrero del 2015, realizado por el Ingeniero Julián Gabriel Martínez Gutiérrez, con cédula profesional 4861989, para los inmuebles ubicados en la calle Calzada del Pastizal s/n, Colonia Las Torres, con los números de expedientes catastrales 84-568-024 y 84-568-025.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SALON PARA DE FIESTAS INFANTILES**, para los predios ubicados en la **CALLE CALZADA DEL PASTIZAL S/N COLONIA LAS TORRES**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **84-568-024 y 84-568-025**, los cuales tienen una superficie de 176.00 metros cuadrados para el lote (024) y 176.00 metros cuadrados para el lote (025) dando una superficie total de 352.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 269.28 metros cuadrados, de los cuales 40.64 metros cuadrados son por demoler, permaneciendo una construcción de 228.64 metros cuadrados 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. Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, signado por el Arquitecto Osvaldo Manrique Torres Hernández, con cédula profesional 8642802, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:**

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada..
- b. 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.
- c. 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.

**B. 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 en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente 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, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN DE 40.64 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.**



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- C. Las obligaciones impuestas que se contienen en el 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 acuerdo.
- D. 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.
- E. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción I.- Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción-01-Un año. Por lo anterior, al tratarse de una demolición parcial de 40.64 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **01-UN AÑO** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- F. 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 de **SALON PARA FIESTAS INFANTILES** 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 3-tres cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  5. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
  6. 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.
  7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  8. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

desperfectos.

9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
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 cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
12. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
13. 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.

**G. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio No. DPC/157/15-M, Tarjeta Folio No. 067/15-M, Expediente No. PC/1338/12/15 de fecha 28-veintiocho de Enero del 2015-dos mil quince, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; 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 cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**H. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/644/2015, de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, y que consiste en 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 esta Secretaría.
  - a) Para Av. Calzada del Pastizal deberá respetar una distancia de 18.50 metros lineales medidos del eje central de las torres de CFE hacia el predio, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.Nota: Se prevé la modificación del 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. 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. 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

5. Debido a la jerarquía de la Av. Calzada del Pastizal, los cajones de estacionamiento deberán cumplir lo indicado en el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que *"los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento"*.
  6. El Proyecto deberá considerar 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 y deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
  7. Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
  8. Con respecto a los vehículos de carga, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.
  9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
  10. El proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo 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 determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.
  11. Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido
- I. En materia de Hidrología, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/H 168/2015, de fecha 03-tres de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, y que consiste en lo siguiente:**
- a) Con base en la revisión de los planos presentados, los cuales dictan las especificaciones técnicas así como las características constructivas de las obras pluviales. Por lo tanto, en virtud de que la información presentada hace referencia a las obras necesarias para el manejo del caudal pluvial, se concluye que la obra presenta la capacidad suficiente para soportar la conducción de gastos pluviales; sin embargo, deberá garantizar el adecuado funcionamiento del sistema de bajantes pluviales, así como su adecuada disposición hacia la infraestructura pluvial municipal.
- J. En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio LTA-195/2015, de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**Generales**

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. 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**

3. 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 10:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
4. 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.
5. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

6. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
7. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
8. 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.
9. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
10. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
11. 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**

12. En 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.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
21. 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.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

24. Cuenta con permiso de desmonte con expediente administrativo PDE-251-15 el cual fue resuelto con la reposición de 6 encinos de 3 pulgadas al vivero municipal.
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 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 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 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.
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:** La Licencia 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 aperebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 2253/2016  
EXP. ADM. L-201/2015  
Página 10 de 10

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 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, respnsivas, 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 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 la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016-2019

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

SCS/AEDC/zvnr/emmb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Fermin Sena Garay siendo las 1:00 horas del día 01 del mes de Septiembre del 2016

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Jair Limón Gallegos  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE DR. FERMIN SENA GARAY  
FIRMA [Firma]