



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



15 de noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3518/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000477-2016

INSTRUCTIVO

**C.C. MARIA AURORA MARTINEZ GALLEGOS Y
EME ARGENTINA BENAVIDES GUEVARA**
CON DOMICILIO EN LA CALLE MANUEL DE FALLA N° 125
COL. COLINAS DE SAN JERONIMO, MONTERREY N.L.

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 15-quince días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000477/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, por los **C.C. María Aurora Martínez Gallegos y Eme Argentina Benavides Guevara**; en su carácter de Propietarias del inmueble ubicado en la **AVENIDA LIC. JOSE BENITEZ No. 2239 , DE LA COLONIA OBISPADO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-127-018**; quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Pública Número 1254- mil doscientos cincuenta y cuatro de fecha 03-tres de Septiembre de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Aleida Sanchez Hernández, Titular de la Notaría Pública Número 73-setenta y tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y mediante la Escritura número 17,612- diecisiete mil seiscientos doce, de fecha 04-cuatro de Noviembre de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, Titular de la Notaría Pública Número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al 1er Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, con Residencia en Monterrey Nuevo León y del Patrimonio Inmobiliario Federal; solicitud mediante la cual solicitan las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (regularización) y de USO DE EDIFICACIÓN (regularización) DE CLINICA Y CONSULTORIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de



4-
e
A

8.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



1,401.57 metros cuadrados, con una construcción total de 4,080.43 metros cuadrados, de los cuales 2,732.58 metros cuadrados son previamente Autorizados y 1,347.85 metros cuadrados son por regularizar; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; encontrándose lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Mediante oficio N° **SEDUE 2165/2011** y bajo el número de expediente administrativo **L-321/2011** de fecha del 20 de Julio del 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; aprobó la Licencia de Uso de Edificación (regularización) y Construcción (Regularización) para CLINICA, en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-127-018 con una superficie de 700.80 m2 y una Construcción de 1541.28 metros cuadrados.
- Mediante oficio N° **SEDUE 1659/2014** y bajo el número de expediente administrativo **L-172/2014** de fecha del 16 de Julio del 2014, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; aprobó la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para CONSULTORIOS MEDICOS, en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-127-011 con una superficie de 700.77 m2 y una Construcción de 1191.30 metros cuadrados.
- Mediante oficio N° **1188/2015/DIFR/SEDUE** y bajo el No. de expediente administrativo **S-151/2014 de fecha 21 de Enero del 2015**; la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; aprobó la Fusión en 01-una porción del predio marcado con el número 6, identificado con el expediente catastral número 11-127-011 con 700.77 m2 de superficie y predio marcado con el número 5, identificado con el expediente catastral número 11-127-018 con 700.80 m2 de superficie, **para formar un Lote con una superficie de 1,401.57 metros cuadrados** colindantes a la prolongación Modesto Arreola y José Benítez (antes Avenida Circunvalación), en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado, del Municipio de Monterrey



N.L.
194

8.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.15, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 166, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 91, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.-De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 01 de Noviembre de 2016, se hace constar que al momento de la inspección se observó que el uso es para clínica y consultorios, la construcción existente se apega al plano presentado, si cuenta con cajones de estacionamiento marcados en el plano.

III.- Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo, Edificación Y Construcción para Clínica , dentro del expediente administrativo L-321/2011, mismo que fue aprobado en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002 , y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO OBISPADO**, en donde para la Avenida Lic. José Benítez, se clasifica como **CBI-Corredor de Bajo Impacto**, donde el uso de 2.13.2 CLINICA Y 2.13.1 CONSULTORIO, se considera como PERMITIDO; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo





Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: “QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación”, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: “ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento”, por lo que , bajo esas circunstancias se resolverá el presente trámite.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 4,080.43 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	Comentarios
SOTANO 2	447.23	106.35	553.58	Recepción, archivo muerto, área de expedientes, área de locker para empleados, escaleras y Área de estacionamiento para 11-once cajones ,
SOTANO 1	806.87	106.35	912.25	Área de elevadores, escaleras, lavandería y estacionamiento para 23-cajones.
PLANTA BAJA	850.57	270.63	1,121.20	Recepción, Área de Urgencias, consulta externa, cafetería, camillas, rayos x,05-consultorios,03-tres oficinas administrativas, almacén, archivo, baños, elevadores , escaleras,06-habitaciones y estacionamiento para 04-cajones
1 NIVEL	597.78	374.92	972.70	Sala de enfermería, 10-habitaciones, sala de médicos, área de quirófanos, laboratorio, blancos, escaleras y elevador.
2 NIVEL	30.13	490.57	520.70	Sala de enfermería, 06-habitaciones, sala de juntas, cocineta, archivo muerto, escaleras y elevador.
Total	2,732.58	1,347.85	4,080.43	Clínica y Consultorios con estacionamiento para 38-cajones.





V.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es importante señalar que al contar con un derecho reconocido a su favor, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, continúan vigentes las licencias mencionadas ; y por lo tanto, también prevalecen los lineamientos, obligaciones y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa tesitura el estudio de la presente solicitud, donde le fueron fijados los siguientes lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso, siendo clasificado como CBI- Corredor de Bajo Impacto y las que da cumplimiento de la siguiente manera : **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5, **Área Libre** de 0.20 y **Área Jardinada** de 0.10; los cuales, el proyecto de construcción y edificación presentado cumple con cada uno de los citados lineamientos urbanísticos, conforme a la superficie del predio, que es de 1,401.57 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente forma: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (1,121.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 (1,121.20 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 (3,503.92 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.92 (2,696.32 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.20 (280.31 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (280.37 metros cuadrados) , ahora bien de lo anterior, es importante señalar que la edificación no cuenta con área jardinada, por lo que se realizó una compensación de arbolado en el permiso mencionado en el apartado de antecedentes.



VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a los antecedentes antes presentados para la Clínica y Consultorios sigue respetando los 19- cajones que le fueron requeridos , ahora bien la regularización consiste en un área de estacionamiento, área de oficinas y habitaciones de la Clínica , para la actividad de clínica se requiere 1-un cajón por cada 4-cuatro camas de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 06-seis camas de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 01-cajon y para la actividad de Oficinas, se requiere 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 65.76 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 03 cajones ;por lo anterior genera la exigencia de un total de 23- cajones; los cuales resuelve con 38- cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

4-
14
8.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



VII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 4220/2016 emite Dictamen LTA- 000496/2016, de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, 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.

VIII.- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 13 de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arquitecto Eugenio Salvador Flores Martínez, con Cedula Profesional No. 4392237, mediante el cual señala entre otras cosas, *„que el inmueble que nos ocupa, se constató que no se presenta algún problema o grietas visibles de falla estructural, además se revisó que no existiera algún asentamiento diferencial en el interior y el perímetro del edificio, por lo cual, de nuestra parte consideramos que el edificio en general está en buen estado y no presenta ningún riesgo de estabilidad estructural ni peligro para las personas que lo pueda utilizar en este momento y a futuro, se recomienda proporcionar mantenimiento periódicamente en cuestión de pintura en todos los elementos que componen en inmueble y la cubierta de azotea, mantener constantemente limpio los canalones y bajantes pluviales“*; dandose cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

IX.- En base en al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/608/2016 de fecha 27- veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información, al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas y planos, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

X.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 30-treinta de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio ubicado en la avenida José Benítez N° 2239, Colonia Obispado, identificado con el número de expediente catastral 11-127-018, en el cual señala que para la Avenida Lic. José Benítez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la calle Prolongación Modesto Arreola deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, En los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



XI.- El Solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 07 de Octubre del 2016, en relación al proyecto de regularización de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte 116-57, para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y 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.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización consistente en unas áreas de estacionamiento, oficinas y habitaciones de la clínica) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) **EN CLINICA Y CONSULTORIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA LIC. JOSE BENITEZ N° 2239**, de la **COLONIA OBISPADO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-127-018**, el cual tiene un superficie total de 1,401.57 metros cuadrados, con una construcción total de 4,080.43 metros cuadrados, de los cuales 2,732.58 metros cuadrados son autorizados y 1,347.85 metros cuadrados se autoriza su regularización.

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



A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 2 al 2 de 2) 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 proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **CLINICA Y CONSULTORIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**.
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 23- cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 38- cajones.
5. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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.
9. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
16. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
17. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 Db (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
19. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
20. Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.



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



B. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/608/2016 de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El proyecto vial presentado a revisión consta de la fusión de dos proyectos previamente autorizados. Cabe hacer mención que el proyecto respeta las áreas viales autorizadas de acuerdo al Plano Antecedente autorizado para la Licencia L-321/11, el cual tiene su acceso por la avenida Lic. José Benítez (acceso, rampas, pasillos de circulación y cajones.

Sin embargo, el proyecto presenta modificaciones en materia vial con respecto al antecedente autorizado para la Licencia L-172/15 el cual tiene su acceso por la calle prolongación Modesto Arreola, presentando una hilera de 10 cajones adicionales y un cambio en la ubicación de una escalera.

Cabe hacer mención que los cambios realizados al proyecto en materia vial, mejoran la funcionalidad del estacionamiento al darle continuidad al carril de acceso, el cual se propone con un solo sentido de circulación, facilitando tanto la maniobra de entrada que será exclusivamente por la avenida José Benítez como el de salida la cual será exclusivamente por la calle prolongación Modesto Arreola.

Tomando en cuenta lo anterior, el proyecto se condiciona a cumplir con las siguientes obligaciones en materia vial.

- 2) El Proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2010-2020, 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 la avenida Lic. José Benítez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b. Para la calle Prolongación Modesto Arreola, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



NOTA: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio

- 3) 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.
- 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 cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.
- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.
- 8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán respetar los anchos aprobados en las Licencias L-321/11 y L-172/15 respectivamente, y respetar el sentido de circulación propuesto, entrada exclusivamente por la avenida José Benítez y salida exclusivamente por la calle prolongación Modesto Arreola.
- 9) Los accesos vehiculares al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones de estacionamiento 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.





- 10) Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
- 11) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quinque por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

- 12) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 13) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
- 14) El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos. En caso de tener intensión de su instalación, deberá cumplir con los artículos 49 y 89 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

Artículo 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá 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 esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

Artículo 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 generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

- 15) 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.
- 16) 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- 17) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los desarrollos de la zona para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas cuando así sea requerido.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio en el oficio N° 4220/2016 dentro del dictamen LTA-000496/2016 de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de operación.-

Generales

1. Deberá 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. 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.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán



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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para clínicas y consultorios).

5. 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.
6. 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

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. 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



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



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 registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. 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 Artículo 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 la cantidad total de 04-cuatro árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 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

24. En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico tipo "c" ubicado en el estacionamiento y del anuncio tipo manta deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizar ante esta dependencia.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, escrito de fecha 07-siete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, según se hace constar en el Reporte número 116-575, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante respecto





a una Clínica y Consultorios; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicho Patronato conforme a lo establecido en el escrito 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.

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

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

QUINTO: 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.

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



4
14
8



SEPTIMO.- 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 los 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
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

[Signature] SCS/AEDC/gm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Karla Valeria Vazquez Gomez siendo las 14:30 horas del día 18 del mes de Noviembre del 2016

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelica Wener
FIRMA *[Signature]*
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Karla Valeria Vazquez Gomez
FIRMA *[Signature]*



