



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**INSTRUCTIVO**

**C. C. MARCELA MARTA VALDEZ Y  
JOSE JUAN CARRILLO VILLAGRANA  
CON DOMICILIO EN LA CALLE DERECHO DE HUELGA No. 1708  
COLONIA CROC  
MONTERREY, N.L.  
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, se dictó la siguiente Resolución:**

- En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de Enero del 2015-dos mil quince-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-451/2014, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2014-dos mil catorce, por la C. MARCELA MARTA VALDEZ Y JOSE JUAN CARRILLO VILLAGRANA, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA NO REELECCION No. 421, EN EL FRACCIONAMIENTO ARCOS DEL SOL QUINTO SECTOR**, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **88-248-009**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 43,755-cuarenta y tres mil setecientos cincuenta y cinco, de fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen de León, Titular de la Escritura Pública Número 33-treinta y tres, con ejercicio en este Primer Distrito y Notaría del Estado; con el fin de obtener la cual pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA VENTA DE COMIDAS PARA LLEVAR CON CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 90.00 metros cuadrados, con una construcción total de 109.39 metros cuadrados, de los cuales 73.60 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada, y 35.79 metros cuadrados son por regularizar; en cuanto al Uso de Edificación se le otorgarán a 10.00 metros cuadrados, el resto de la construcción, es decir, 99.39 metros cuadrados mantendrán el uso de casa habitación unifamiliar.

**ANTECEDENTES**

Mediante Plano con número de Permiso 000751, la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la construcción de 73.60 metros cuadrados para una casa habitación unifamiliar en la Avenida No Reelección No. 421, Colonia Arcos del Sol Quinto Sector, e identificado con el número de expediente catastral 88-248-009.

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 último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracción II, 191 fracciones IV y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción II, 16, 19 fracciones II a IV, 36, 46, 49, 50, 79 fracción II, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 166 y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 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 III, 17, 18 fracción IX, 94, y 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 Orden Legal 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 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 CIUDAD SOLIDARIDAD**, en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR**, se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo 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: **II.- USOS CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o intensidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos especiales que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en zonas de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".

**III.-** Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I) Predominancia**: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión en ambos lados de las aceras de las calles. El 60% de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando se trate de lotes con superficies desiguales o diversas, se podrá realizar la medición de la predominancia a través de los metros lineales del frente de cada predio según cada caso; **II) Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III) Impacto Vial**: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de Impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables; **IV) Seguridad**: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil correspondiente.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) e Industrial (CI), zona comercial y de servicios y en Subcentros Urbanos (SCU) aplicaran los criterios II, III y IV, indicados para los usos condicionados, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".


**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**IV.-** Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos indicados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos los predios en cuestión se encuentran en una zona indicada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-361/2014, de fecha 12-dos de Noviembre del 2014-dos mil catorce, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT/V/679/2014, de fecha 12-dos de Noviembre del 2014-dos mil catorce, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1919/14-M, Tarjeta Folio No. 1529/14-M, Expediente No. PC/1182/12/15 de fecha 7-siete de Octubre del 2014-dos mil catorce, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para venta de comidas para llevar y casa habitación unifamiliar, a ubicarse en la Avenida No Reelección No. 421, Fraccionamiento Arcos del Sol 5º. Sector, e identificado con el expediente catastral 88-248-009.

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 109.39 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, de los cuales 10.00 metros cuadrados se pretenden utilizar como venta de comidas para llevar, el resto de la construcción, es decir, 99.39 metros cuadrados tendrá uso de casa habitación unifamiliar, con dos cajones de estacionamiento.

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 90.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (72.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 (72.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 (225.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.22 (109.39 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.20 (18.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (18.00 metros cuadrados); en cuanto al **CAV** (Coeficiente de Área Verde), de 0.10 (9.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (9.00 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: 8-ocho, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura por nivel de 3.00 metros.

**VII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con el requerimiento indicado en el Plan de Desarrollo Urbano arriba señalado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, para el giro de Venta de comidas para llevar, deberá considerar 1-un cajón por cada 35 metros cuadrados de unidad básica de servicio; ahora bien conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con un área de servicio de venta de comidas para llevar de 10 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; y para la casa habitación unifamiliar requiere 1-un cajón hasta 200 metros cuadrados, y considerando que la casa habitación unifamiliar consta de 99.39 metros cuadrados, por lo tanto requiere 1-un cajón; siendo en total 2-dos los requeridos, solucionando el proyecto con 2-dos cajones de estacionamiento dentro del predio.

**VIII.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1919/14-M, Tarjeta Folio No. 1529/14-M, Expediente No. PC/1182/12/15 de fecha 7-siete de Octubre del 2014-dos mil catorce, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para venta de comidas para llevar y casa habitación unifamiliar, a ubicarse en la Avenida No Reelección No. 421, Fraccionamiento Arcos del Sol 5º. Sector, e identificado con el expediente catastral 88-248-009, 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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 en su caso, la misma actúe en consecuencia.

**IX.-** 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/679/2014, de fecha 12-doce de Noviembre del 2014-dos mil catorce, 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 las recomendaciones indicadas en el citado dictamen, mismas que serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio LTA-361/2014, de fecha 12-doce de Noviembre del 2014-dos mil catorce, la Dirección de Urbanismo adscrita a esta Secretaría, emite los lineamientos en materia ambiental correspondientes al predio ubicado en la calle Alfonso Reyes No. 2923, Colonia Bernardo Reyes, identificado con el número de expediente catastral 39-462-018; mismos que serán indicados y forman parte de la presente resolución.

El presente proyecto deberá respetar el alineamiento vial emitido e impuesto por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano de este Municipio de fecha 7-siete de Octubre del 2014-dos mil catorce, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida No Reelección, respetar 50.00 metros de ancho de calle, y límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de Vialidad **NO** se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XII.-** De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 3-tres de Noviembre del 2014-dos mil catorce, se pudo constatar que no se le da uso a la propiedad y se realizaron trabajos en el interior. Aún no se habilita el área de comidas para llevar, al fondo existe una lavandería techada. Si existe el área para los dos cajones de estacionamiento.

**XIII.-** 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 VI y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b, acompaña Constancia de Seguridad Estructural para la construcción ubicada en la Avenida No Reelección No. 421, Colonia Arcos del Sol, en el municipio de Monterrey, N.L., realizado por el Arquitecto Mario Humberto Flores Pedraza, con cédula profesional 265729, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo de fecha 01 de Octubre del 2014.

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 (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA VENTA DE COMIDAS PARA LLEVAR CON CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el predio ubicado en la **AVENIDA NO REELECCION No. 421, EN EL FRACCIONAMIENTO ARCOS DEL SOL QUINTO SECTOR**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **88-248-009**, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 90.00 metros cuadrados, con una construcción total de 109.39 metros cuadrados, de los cuales 73.60 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada, y 35.79 metros cuadrados son por regularizar; en cuanto al Uso de Edificación se le otorgarán a 10.00 metros cuadrados, el resto de la construcción, es decir, 99.39 metros cuadrados mantendrán el uso de casa habitación unifamiliar.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**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:

- 1) **Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- 2) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- 3) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- 4) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir al Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra u otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el propietario y del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser, entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.  
Se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- 6) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- 7) **Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
  - a) **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.).**
  - b) 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.
  - c) Deberá de respetar el uso de edificación de **10.00 METROS CUADRADOS PARA VENTA DE**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**COMIDA PARA LLEVAR, CON CASA HABITACION UNIFAMILIAR** en el predio.

- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 2-dos cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) 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.

Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de manobra que impacte negativamente en la vía pública.

Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e

higiene.  
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.

j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

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/1919/14-M, Tarjeta Folio No. 1529/14-M, Expediente No. PC/1182/12/15 de fecha 7-siete de Octubre del 2014-dos mil catorce, 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.

9) En cuanto a Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio DT/V/679/2014, de fecha 12-doce de Noviembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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. No Reelección deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, las dimensiones de los cajones dispuestos



2012-2018

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y ECOLOGÍA



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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.

- 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) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre 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 móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 5) No deberán contar con servicio al comedor en éste establecimiento ya que no cuentan con el estacionamiento necesario para poder cubrir los requerimientos mínimos para éste servicio.
- 6) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione molestias operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 7) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, preventivo y correctivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del mismo. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 8) 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.



**10) En materia Ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-361/2014, de fecha 12-doce de Noviembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Generales**

- 1. El horario autorizado para la operación del establecimiento es de lunes a sábado de las 11:00 a las 21:00 horas y domingo de 12:00 a 20:00 horas.
- 2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

- 4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 20:00 horas.

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. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
9. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasa y aceite.
10. Los transformadores de energía eléctrica no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Olores al Aire**

La área de preparación de alimentos, 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.

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. 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.
19. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
20. 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.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

24. 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.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios en el establecimiento.

**La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que en caso de no cumplir el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.**

**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 perderá 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**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, respuestas, 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 VII para el 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. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. BRENDA GONZÁLEZ GONZÁLEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TYNB/MYML/lapf

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Marcela Marta Valdez siendo las 12:30 horas del día 03 del mes de Febrero del 2015

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Núñez  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 02144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Marcela Marta Valdez  
FIRMA [Firma]