



No. de Oficio: SEDUE 16242/2021  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000496/2019

**INSTRUCTIVO**

**AL C. CRISELDA BERRONES MEJORADO,  
DOMICILIO: CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS,  
No. 417, ZONA CENTRO,  
MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

**PRESENTE. -**

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

---En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
---VISTO. El expediente administrativo No. **L-000496/19**, formado con motivo de la solicitud presentada, por la **C. CRISELDA BERRONES MEJORADO**, en su carácter de propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral **(70)30-181-029** ubicado en **NUEVA INGLATERRA N° 3943, FRACCIONAMIENTO ABRAHAM LINCOLN SEGUNDO SECTOR**; mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, CON CASA HABITACIÓN** en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 328.22 metros cuadrados, cuenta con una construcción autorizada de 219.72 metros cuadrados de los cuales se modificarán 21.50 metros cuadrados para local comercial.

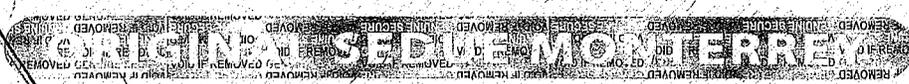
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

**ANTECEDENTES**

**UNICO.-** Obra en el expediente copia de plano por medio del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con fecha del 25-veinticinco de abril del 2018-dos mil dieciocho y número de expediente CH-000466-18, autorizó la Licencia Municipal de construcción (Regularización) de Casa habitación unifamiliar en el predio ubicado en calle Nueva Inglaterra No. 3943, Fraccionamiento Abraham Lincoln Segundo Sector, con una construcción autorizada de 219.72 metros cuadrados.

**CONSIDERANDO**

1.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 3 fracción LXXIX, 7, XII, 136 fracción I, 138, 148 fracciones I y II, 150, 161, 162, 198, 202 fracción X, 361, 364, 365, 399 fracción I a X.



Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284 y 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracciones I, II, III, IV, V y VI, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, III puntos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, IV puntos 4.1, 4.2, 4.3, 15 fracciones I y II, 19, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 60, 61, 63, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91, 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración pública municipal de Monterrey de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** Que con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES en una Zona Clasificada como (CBI) CORREDOR BAJO IMPACTO, en donde los uso solicitado para 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS; se considera como CONDICIONADO.

Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I.-Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.

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 emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto en la ley, y además disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de Construcción generen en su hora máxima demanda de más de 1,500-mil quinientos viajes, según los criterios del Instituto of Transportación Engineers (I.T.E), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

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 o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI), y Corredor Cultural (CCU), Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT); aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normativa correspondiente.

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, 2.2.3 Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojes, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Peluquerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas,

AX



2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2/20 Viveiros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

III.- De acuerdo a **Inspección Ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de febrero del 2020, se hace constar que en el inmueble se encuentra lo siguiente; "Al momento de la inspección sin uso alguno. Coincide lo físico con lo Plasmado en el plano presentado, sin encontrar diferencias. Así como también cabe mencionar que aún no se inician los trabajos de las adecuaciones. Al momento de la inspección, cuenta con 2 cajones de estacionamiento, aún no cuenta con los del proyecto".

IV.- Que en cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, en las cuales el predio que nos ocupa el siguiente análisis de construcción:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	328.22 METROS CUADRADOS				OPINION
	LINEAMIENTOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.80	262.57	0.44	142.83	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50	820.55	0.67	219.72	Si cumple
AREA LIBRE	0.20	65.64	0.56	185.39	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.10	32.82	0.10	35.00	Si cumple
No. de Niveles Máximo	8 niveles		2 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		3.64 metros		Si cumple

V.- Deberá cumplir con la siguiente normatividad de estacionamiento:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Local Comercial y de Servicio Agrupados.	1 cajón por cada 20.00 m2	21.50 m2/20,00 m2 =1	04-cuatro cajones + 1 de discapacitados	Si cumple
Vivienda Unifamiliar	Hasta 200.00 m2 = 1 cajón	198.22 = 1		
<b>TOTAL</b>	<b>02-dos cajones</b>			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó con base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VI.- Obran anexados en autos los siguientes documentos y dictámenes externos:

- Oficio N° SAY-PCM/D/3678/19, Expediente N° PC/D/368/19/21, Tarjeta Folio N° 1267/19, de fecha 15-quince de noviembre del 2019, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el uso de Locales comerciales y de servicios agrupados en el predio ubicado en la calle Nueva Inglaterra No. 3942, Colonia Abraham Lincoln Segundo Sector con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas



- Dictamen Estructural firmada por el Fernando Salas Martínez con número de cédula profesional 3068771, en fecha 05-cinco de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, en el cual concluye: "los elementos estructurales de concreto reforzado que contienen la estructura revisada, se encuentran en buenas condiciones; y que las grietas encontradas no representan problemas de estabilidad estructural".

VII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes **internos** que enseguida se describen:

- **Alineamiento vial:** en fecha 18-dieciocho de junio del 2018-dos mil dieciocho.
- Mediante oficio número DPTDU/V/158/2020 de fecha 13-trece de marzo del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Opinión Técnico Vial, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.

**Por parte de la Dirección De Ecología adscrita a esta Secretaría:**

emitió dictamen en materia de Ecología en fecha 26-veintiseis de febrero del 2020-dos mil veinte, con oficio número 0627/2020, dentro del dictamen LTA-000134/2020, mediante el cual concluye que deberá cumplir con las obligaciones y lineamientos señalados en dicho dictamen.

## 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 **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, CON CASA HABITACIÓN** en el predio ubicado en **NUEVA INGLATERRA N° 3943, FRACCIONAMIENTO ABRAHAM LINCOLN SEGUNDO SECTOR;** identificado con el número de expediente catastral **(70)30-181-029**, el cual tiene una superficie total de 328.22 metros cuadrados, cuenta con una construcción autorizada de 219.72 metros cuadrados de los cuales se modificaran 21.50 metros cuadrados para local comercial.

**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:

Por los motivos y razones expuestas, técnicamente **ES FACTIBLE** autorizar lo solicitado, condicionado a lo siguiente:

1. Deberá 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, áreas libres, etc.).
2. 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).
3. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
4. 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.
5. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
6. Deberá de respetar el uso de edificación autorizado de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** que se le autoriza en el predio.
7. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
8. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se cause molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
9. Los balcones en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. Queda prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda darseles.



- 11. 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.
- 12. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
- 13. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
- 14. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

En cuanto a **Ecología** deberá cumplir con lo indicado en el oficio número **0627/2020** dentro del dictamen **LTA-000134/2020**, de fecha **26-veintisis de febrero del 2020-dos mil veinte**, emitido por la Dirección de Ecología.

**Generales**

- 1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o súpresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).
- 2. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
- 3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 4. 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**

- 5. 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.
- 6. 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 7. 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.
- 8. 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**

- 9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 11. 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.
- 12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 13. 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**

14. No se deberá percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación de Agua**

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

13228  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

INFORMACIÓN  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



establecimiento.

17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

19. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

21. 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 permio de arbolado con expediente PAR-087-19 el cual no requirió de reposición de arbolado.

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), y debido a que 2 cajones están cubiertos, se repuso 1 encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo (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.

**En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/V/158/2020 de fecha 13 de marzo del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a 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 avenida Abraham Lincoln deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle Tuxpan deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar ochavo de acuerdo a lo indicado en escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El predio deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los



AT



cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4. Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

**Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

**Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera de la edificación, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

6. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

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 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8. Los locales comerciales deberán tener su acceso vehicular exclusivamente por la avenida Abraham Lincoln. Los cajones propuestos con acceso por la calle Tuxpán deberán ser exclusivos para el uso de casa habitación.

9. 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.

10. 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.

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.

**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.-** Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y territorial, en concordancia con esta Ley, de conformidad con el Artículo 312 de la Ley de Asentamientos Humanos, Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

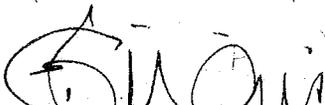


**QUINTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las 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.

**SEXTO:** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**SEPTIMO.-** La presente autorización no exige del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**OCTAVO.-** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

  
  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Criselda Berranes Mejorado siendo las 10:21 horas del día 04 del mes de Junio del 2021. AGG.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Criselda Berranes Mejorado

FIRMA Alexis  
NO. DE GAFETE 117629

FIRMA Criselda Berranes