

SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



No. de Oficio: SEDUE 5786/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000602/2016

**INSTRUCTIVO**

C. [Redacted]

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 17-dieciséis días del mes de Julio del año 2017-dos mil dieciséis-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000602/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. [Redacted], en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la Calle [Redacted], en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número [Redacted] de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud con la que pretende obtener la autorización para **LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN(REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, AUDITORIO, TEATRO, SALA DE CONCIERTOS Y CENTROS DE CONVENCIONES**, respecto en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 716.93 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 790.23 metros cuadrados;

Vistos los dictámenes técnicos urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; encontrándose lo siguiente:

**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, 11, 137 Fracciones I y II, 191, fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 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, 5, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso g), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3, III puntos 3.4, 3.5, 15 fracción I y II, 16, 19 fracciones I a IV, 32, 36, 39, 51 fracción III, 78, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones del 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 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, se encuentran en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, zonas en las cuales el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES**, se considera como **PERMITIDOS**; y **3.5.1 AUDITORIO, TEATRO, SALA DE CONCIERTOS Y CENTRO DE CONVENCIONES, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, (los puntos 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, 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 Relojerías, 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 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 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 Cibercafé, 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 Paletterías; 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 Notarías, 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), se considera como **CONDICIONADOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje y **II.- CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad 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 específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones 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.** Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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 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, suelo, 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 por 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 por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

IV.- Que atendiendo a que los usos solicitados de **AUDITORIO, TEATRO, SALA DE CONCIERTOS Y CENTRO DE CONVENCIONES, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, conforme al Plan en cita, son considerados condicionados, por encontrarse en una zona indicada como ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL, por tanto, le son aplicables los Requerimientos I,II, III y IV, que señala el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.-** De acuerdo a inspección ocular de fecha 19 de Diciembre del 2016 y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría, del 100 % (20 lotes) se tiene que son usos no habitacionales, por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 0023/2016 dentro del dictamen LTA-000613/2016, de fecha 05-cinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/093/2017, de fecha 20 de Enero del 2017-dos mil diecisiete, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. **DPC/3269/16, Tarjeta Folio No. 1573/16, Expediente No. PC/444/15/18** de fecha 14 de Diciembre del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, en el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

V.-De acuerdo a **Inspección Ocular** de fecha 19 de Diciembre del 2016, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que el inmueble se encuentra sin uso, desocupado, no se tiene acceso al interior.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 790.23 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	200.79	200.79	Área de Restaurante ,Local, baños, cocina y escaleras
1 NIVEL	589.44	589.44	Auditorio, Teatro, Sala o Salones de Conciertos y centro de convenciones, Restaurante
TOTAL	790.23	790.23	RESTAURANTE, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, AUDITORIO, TEATRO, SALA DE CONCIERTOS Y CENTRO DE CONVENCIONES

Handwritten initials and marks.



VII.- Que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 32, señala lo siguiente: "ARTÍCULO 32. Para la zona del **Barrio Antiguo**, decretado como **Centro Histórico**, se permitirá los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona **no serán aplicables el CUS Y COS** y la Altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable procurando que el lenguaje arquitectónico utilizando armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables"; por lo que el presente caso en particular, al encontrarse el predio en cuestión dentro de la zona del Barrio Antiguo no son aplicables el COS y CUS.

VIII.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos cabe mencionar que de acuerdo al Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: "**ARTICULO 78.** Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, **podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento** que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente", así como también lo establecido en el Artículo 51, fracción III de dicho reglamento, en el que establece lo siguiente: "**ARTICULO 51** En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ... III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles..."; Razón por la cual el interesado acompaña copia simple de oficio 401.6C.2/79/2017, de fecha 02 de Marzo del 2017, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, CENTRO INAH NUEVO LEÓN, en el cual informan que, el inmueble que nos ocupa ubicado en la calle Morelos No. 924 entre Diego de Montemayor y Mina, con expediente catastral [REDACTED] en el cual informó que el bien INMUEBLE se encuentra protegido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia ya que la construcción data del Siglo XIX y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar; por lo cual está considerado como Monumento Histórico por determinación de ley, tal como lo marcan los artículos 35,36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Historia, por lo anterior no le son aplicables lineamientos urbanísticos, así como tampoco la normatividad de estacionamiento.

IX.- El solicitante acompaña oficio número 34/2015 de fecha 08-ocho de Octubre del año 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, el cual fue emitido por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, mediante el cual señala que en referencia a la solicitud planteada por [REDACTED] respecto del proyecto de COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RAPIDA, ANTOJITOS RESTAURANTE, CAFE, FONDA, AUDITORIO, TEATRO, CINE, SALA DE CONCIERTOS, CENTRO DE CONVENCIONES, SALA O CENTRO DE ESPECTACULOS, CENTRO NOCTURNO, OFICINA ADMINISTRATIVA, OFICINA (ADMINISTRACIÓN PÚBLICA) del inmueble ubicado en la calle Morelos Oriente N° 924 en el Barrio antiguo en Monterrey, N.L. con expediente catastral [REDACTED] "AUTORIZA CONDICIONADAMENTE EL PROYECTO con todas y cada una de las diferentes advertencias señaladas y sujetas desde luego a las diferentes personas que puedan ser consideradas como Terceros Perjudicados, y que en el presente caso la Junta de Protección y Conservación tiene y posee las facultades correspondientes para otorgar el presente visto. En la inteligencia de que cumplirá con los requisitos del Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, avalado por el Decreto y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León; además de que deberá mantener la fisonomía arquitectónica del Barrio Antiguo, al igual deberá acatar los lineamientos y disposiciones indicados por las Dependencias y Municipio de Monterrey para cumplir con las normas de seguridad, salud, sanitarias;"

X.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 0023/2016 dentro del Dictamen LTA-000613/2016 de fecha 05 de Enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.



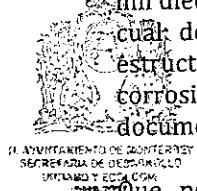


XI.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 11-once de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle <sup>2</sup> [redacted] identificado con el número de expediente catastral <sup>3</sup> [redacted] en la cual indica los siguiente: a) Para la calle [redacted] 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.

XII.-En base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/093/2017 de fecha 20 de Enero del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó conforme a la información y al Plano de proyecto 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.

XIII.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número DPC/3269/16 de fecha 14 de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/444/15/18, Tarjeta Folio número 1573/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, que le señala los lineamientos en materia de protección civil, por lo que 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha 14-catorce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Arquitecto <sup>1</sup> [redacted] con Cedula Profesional número [redacted] mediante el cual determina que la todos los elementos trabajan a manera adecuada, ningún elemento presenta diferencias estructurales tales como: falta de acero de refuerzo, pandeo, grietas por refuerzos y exposición de acero de refuerzo o corrosión. Condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el citado documento.



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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, AUDITORIO, TEATRO, SALA DE CONCIERTOS Y CENTROS DE CONVENCIONES** para el inmueble ubicado en la calle <sup>2</sup> [redacted] en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral <sup>3</sup> [redacted] el cual tiene una superficie de 716.93 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 790.23 metros cuadrados.

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

A. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

*[Handwritten signature]*



**En cuanto a la Edificación. -**

- a) 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.
- b) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- c) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **RESTAURANTE, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, AUDITORIO, TEATRO, SALA DE CONCIERTOS Y CENTRO DE CONVENCIONES.**
- 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) 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.
- o) 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.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

- p) 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.
- q) 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.

B. 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 DPC/3269/16, Expediente número PC/444/15/18, Tarjeta Folio Número 1573/16, de fecha 14-catorce de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y 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.

C. Deberá coordinarse con el Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, en relación a las características arquitectónicas, alturas, recomendaciones, criterios y/o obligaciones, a aplicar para la fachada del edificio, además es dicho Instituto el competente y encargado de inspeccionar, verificar el cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

D. Deberá coordinarse con la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, en relación al presente proyecto, para buscar la integración del contexto a la zona, en cuanto a las características arquitectónicas, alturas, entre otras recomendaciones, además es dicha Junta la competente y encargada de inspeccionar, verificar dicho cumplimiento, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

E. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/093/2017, de fecha 20-veinte de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

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

3) De acuerdo al Oficio DOCINL-217/15 de fecha 06 de Octubre del 2015, firmado por la Antropóloga **1** Delegada del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia ) en el Estado de Nuevo Leon, en el cual se informa que el inmueble que nos ocupa forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, además de su ubicación dentro del barrio antiguo y con base en el Artículo



51 del Reglamento de zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
  - II. En los destinados a estancias infantiles;
  - III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
  - IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.
- 4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 5) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 6) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 7) 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.
- F. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 0023/2016, dentro del expediente LTA-000613/2016, de fecha 05 de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

#### 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, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

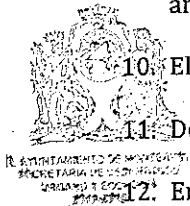




4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia con la vía pública ni límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para restaurantes, auditorios, salas de conciertos, etc.).
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 jardines, o 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 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. El área de la cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable dentro de los primeros 15 días a partir de la notificación de la Licencia.
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de



sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

### Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
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. El proyecto no contempla área verde ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

### Imagen Urbana

25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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.
26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.


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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN  
CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000602-16
	Fecha de Clasificación	19 de enero 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	19 de enero 2024, Acta 07/2024 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	Página 1: No. 1. Nombre, 2 Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de escritura pública. Pagina 4: N° 1. Nombre,3. Expediente catastral Pagina 5: N° 1. Nombre2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Pagina 7: N°1. Nombre, 2 Domicilio, Pagina 11: N° 1. Nombre, 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	