



INSTRUCTIVO

**C. MARCELO RÍOS RODRIGUEZ Y/O
POSEEDOR LEGAL**

CON DOMICILIO EN: CALLE MORELOS No. 932,
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 5-cinco días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-017/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Enero del año 2015-dos mil quince, por el **C. Marcelo Ríos Rodríguez**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **MORELOS** número 932, en la **ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **05-061-003**, acreditándolo con la Escritura Publica número 54,806-cincuenta y cuatro mil ochocientos seis, de fecha 29-veintinueve de Septiembre del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Publica número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; solicitud mediante la cual la citada sociedad pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN** para **RESTAURANTE**, un **LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, una **OFICINA ADMINISTRATIVA** y **SALA DE ESPECTACULOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 398.40 metros cuadrados, y con una construcción total de 336.08 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

Croquis de Modernización Catastral, mediante el cual la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, realizó en fecha 3-tres de Agosto del 2015-dos mil quince, una Actualización Catastral, en relación a predio identificado con el número de expediente catastral 05-061-003, con una construcción total 380.000 metros cuadrados.

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, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso g), 10, 11, 12 fracciones II y III, 14 fracción II punto 2.3, fracción III puntos 3.4, 3.9 y 3.5, 15 fracciones I y H, 16, 19 fracciones I a la IV,

32, 36, 39, 46, 47, 49, 51 fracción III, 52, 78, 139, 156, 158, 159, 160, y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 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 inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, en la cual los usos solicitados para **3.4.5 RESTAURANTE** y **3.9.4 OFICINA ADMINISTRATIVA**, se consideran como **PERMITIDOS**, y los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** (que incluyen 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, Pielés 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, 3.1.14 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, Arrendadoras y Afanzadoras, 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); y **3.5.5 SALA DE ESPECTACULOS**, se consideran como **CONDICIONADOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con 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., 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.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 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, se señala lo siguiente: "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 el 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.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el inmueble en cuestión, se encuentran en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, para la cual son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, mismos que se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, se constató que del 100 por ciento de los lotes (34-treinta y cuatro), dentro de las distancias aludidas, el 94.12 por ciento de los lotes (32-treinta y dos) tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, y el 5.88 por ciento de los lotes (2-dos lotes), tienen uso habitacional unifamiliar habitado, por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA.-381/2015 de fecha 8-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, para prevenir los impactos negativos tanto por la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/620/2015 de fecha 10-diez de Septiembre del 2015-dos mil quince, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-468, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y

construcción, así como las recomendaciones en materia de seguridad, que se deberán implementar para el proyecto de un Restaurante, a operar en el inmueble que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 05-061-003.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-dieciséis de Febrero del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente el inmueble que nos ocupa está desocupado.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 336.08 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas: **Planta Baja**, con 289.18 metros cuadrados: 04-cuatro áreas para restaurante, área de caja, área de cocina, cuarto de máquinas y almacén, 1-un área para sala de espectáculos y 01-una oficinas; **Nivel 1**, con 46.90 metros cuadrados: Área de servicios sanitarios.

VII.- El interesado acompaña Dictamen Técnico de fecha 9-nueve de Abril del 2003-dos mil tres, emitido por el Área de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, dirigido a la Dirección del Centro INAH N.L., mediante el cual señala las recomendaciones a seguir para la restauración del **inmueble histórico (con fecha aproximada de construcción a finales del siglo XIX)**, ubicado en la calle Morelos números 924 y 932 entre Diego de Montemayor y Mina, por lo tanto está sujeto a las verificaciones que realice dicho Instituto conforme a lo establecido en el citado dictamen.

VIII.- El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-197/14 de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación a 2-dos inmuebles, entre ellos el que nos ocupa (932), mediante el cual señala lo siguiente: "En atención a los inmuebles situados en la calle Morelos números 924 y 932 ote, del barrio antiguo debo informar a usted que estamos de acuerdo con el propietario en dar mantenimiento mayor a este edificio, recuperando espacios originales y restaurando elementos arquitectónicos en mal estado, aprovechando estas obras para mejorar instalaciones sanitarias, hidráulicas y eléctricas. Todo el proceso estará vigilado por nosotros para dar un buen término a esta recuperación y puesta en uso de este antiguo lugar."; por lo tanto, está sujeto a las verificaciones que realice dicho Instituto conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

IX.- El solicitante acompaña oficio número 09/2015 de fecha 2-dos de Junio del año 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, emitido por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, mediante el cual otorga el Visto Bueno para el Proyecto para Remodelación de Interiores del inmueble ubicado en la calle José María Morelos oriente 932, en el Centro de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 05-061-003, según la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, en sus artículos 27, 31, 33.

X.- Que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en sus artículos 32, 51 Tracciones I y III y 78, 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 utilice armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables."; "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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5595/2015

EXP. ADM. L-017/2015

Página 5 de 10

características geométricas; 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..."; "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 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."; por lo que el presente caso en particular, al encontrarse el inmueble en cuestión dentro de la zona del Barrio Antiguo, en una calle peatonal (Morelos) y al ser un inmueble histórico del siglo XIX, de acuerdo a lo señalado en el Dictamen Técnico de fecha 9-nueve de Abril del 2003-dos mil tres, emitido por el Área de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, el proyecto presentado por el solicitante, queda eximido de cumplir con los lineamientos urbanísticos y con los cajones de estacionamiento, sin embargo queda sujeto a que cualquier modificación que realice en el inmueble que nos ocupa, deberá dar aviso al citado Instituto y a la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo.

XI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA.-381/2015 de fecha 8-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento que nos ocupa 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.

XII.- 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, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, con oficio número DT/V/620/2015 de fecha 10-diez de Septiembre del 2015-dos mil quince, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto, presentados por el solicitante concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones y obligaciones indicados en el mismo, los cuales serán precisados en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-468, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como las recomendaciones en materia de seguridad, que se deberán implementar para el proyecto de un Restaurante, a operar en el inmueble que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 05-061-003, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 **AUTORIZA** las la **LICENCIA DE USO DE**

EDIFICACIÓN para LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN para RESTAURANTE, un LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIO AGRUPADOS, una OFICINA ADMINISTRATIVA y SALA DE ESPECTACULOS, para el inmueble ubicado en la calle MORELOS número 932, en la ZONA CENTRO de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 05-061-003, el cual tiene una superficie de 398.40 metros cuadrados, y con una construcción total de 336.08 metros cuadrados.

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

A. Queda sujeto a las verificaciones que realice la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León) de acuerdo a lo señalado en el escrito con número de oficio DOCINL-197/14 de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2014-dos mil catorce.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá 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).
4. 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.
5. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
6. 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.
7. Deberá 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.

C. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Vial, emitido mediante oficio número DT/V/620/2015 de fecha 10-diez de Septiembre del 2015-dos mil quince, por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto, presentados 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, al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la Calle Morelos 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5595/2015
EXP. ADM. L-017/2015
Página 7 de 10

2. Con base en el Artículo 51 del Reglamento de zonificación y Uso 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 aplicara 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.
3. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de transito 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.
 4. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
 5. 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 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.
 6. 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.

D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA.-381/2015 de fecha 8-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de operación.-

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
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 - 2025.
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, 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 13:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 02:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

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 (el proyecto cuenta con palapa, esta deberá estar aislada acústicamente).

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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 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.
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del 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 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 de 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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
22. 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.



23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

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), en cuanto al estacionamiento el predio esta ubicado en una zona peatonal por lo que queda exentos también del arbolado en esta área.

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.

- E.** Deberá cumplir e implementar las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como con las recomendaciones en materia de seguridad, señaladas mediante documento de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-468, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., relativo al proyecto de un Restaurante, a operar en el inmueble que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 05-061-003, por lo que está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO: 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 artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la

revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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, responsivas, 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB / MBV / macs

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Claudia Mayela Zavala Rodriguez siendo las

10:35 horas del día 05 del mes de Mayo del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ingrid Nuñez
FIRMA
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Claudia Mayela Zavala Rodriguez
FIRMA