



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. GERARDO ELIZONDO RANGEL
CON DOMICILIO EN: CALLE GARZA GARCIA
No. 1514, MONTERREY, NUEVO LEON.
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 9-nueve días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-123/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de Marzo del año 2015-dos mil quince, por el **C. GERARDO ELIZONDO RANGEL** en su carácter de arrendatario del inmueble ubicado en la **CALLE ARAMBERRI** número **506**, en la **ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **01-131-007**, acreditándolo mediante Contrato de Arrendamiento de fecha 5-cinco de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, el cual fue ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Titular de la Notaría Publica número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose razón de dicha ratificación, en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 42,448/2016-cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho diagonal dos mil seis, en fecha 14-catorce de Abril del 2016-dos mil dieciséis; el cual fue celebrado con el Licenciado Daniel Eduardo González García, en representación de la sociedad denominada "Memshalah Group", S.A. de C.V., quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad, mediante Escritura Pública número 17,098-dieciséis mil noventa y ocho, de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaría Publica número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en este municipio, en el primer Distrito Registral en el Estado; sociedad compareciendo en el carácter de propietaria del inmueble que nos ocupa, acompañando Escritura Pública número 9,704-nueve mil setecientos cuatro, de fecha 2-dos de Septiembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentes Carvajal, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en la ciudad de Guadalupe, Nuevo León; solicitud mediante la cual el interesado, pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **RESTAURANTE** y **BAR**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie de 192.00 metros cuadrados, con una construcción total de 90.00 metros cuadrados, los cuales son por regularizar.

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

CONSIDERANDO



1.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive 11, 137 fracciones I y II, 191 fracción V, 226 Fracción I y II, 227 fracción III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

fracción III punto 3.4, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones II, III, IV y último párrafo, 36, 39, 51 fracción III, 78, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 5 fracción I, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 64, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública 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 del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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**, en una zona clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES**, se considera como **PERMITIDO**, y el uso solicitado de **3.4.1 BARES**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan 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 aquel 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.- 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

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
21 de Agosto del 2016
8. Y



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Bar** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **SC-Servicios y Comercio**, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA.-115/2015 de fecha 6-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, 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 entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DT/V/524/2015 de fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió oficio número DPC/337/15-M, de fecha 27-veintisiete de Febrero del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente número PC/1396/12/15, Tarjeta folio No. 223/15-M, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para un Restaurante y Bar, así mismo emitió oficio número DPC/0338/15-M, de fecha 27-veintisiete de Febrero del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente número PC/1396/12/15, Tarjeta folio No. 224/15-M, mediante el cual otorga un Dictamen de Factibilidad del proyecto para su operación, ya que reúne las condiciones de seguridad necesarias para operar con el giro solicitado, por lo 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, se hizo constar que al inmueble que nos ocupa, no se le está dando uso, se están realizando adecuaciones interiores.

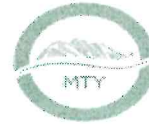
VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 90.00 metros cuadrados, distribuidos en un solo nivel, conforme al siguiente desglose de áreas: área de restaurante (comensales), cocina y servicios sanitarios (3).

VII.- El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-091/15 de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble ubicado en la calle Aramberri número 506 (ote.) entre las calles de Escobedo y Zaragoza, identificado con el número de expediente catastral 01-131-007, mediante el cual señala lo siguiente: *"Informo a usted que al inmueble que presenta no se encuentra en*

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



J. M. G.
S.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

nuestros catálogos pero cuenta con su estructura de sillar. Por lo que nuestra opinión técnica es que únicamente se mejore la fachada principal con resanes y pintura a dos tonos en colores tierra. En cuanto a los trabajos solicitados no tenemos inconveniente alguno y son: USO DE SUELO, ADECUACIONES INTERIORES Y MEJORAS EN FACHADA..."; por lo tanto, está sujeto a las verificaciones que realice dicha Delegación conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

VIII.- Que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en sus artículos 51 fracción III y 78, señala 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..."; "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 considerar lo señalado mediante oficio número DOCINL-091/15 de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L., de que el inmueble que nos ocupa cuenta con estructura de sillar y de que se recomienda que únicamente se mejore la fachada principal con resanes y pintura a dos tonos en colores tierra; así como lo dispuesto por los referidos Artículos del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que 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 a la citada Delegación.

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número LTA.-115/2015 de fecha 6-seis de Mayo 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 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.

X.- 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 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, elaborada por la Arquitecta Elia Taurina Cantú Juárez, con Cedula Profesional número 7577806, mediante el cual señala que no se observa en los elementos estructurales, indicio de alguna falla estructural, tales como grietas, deflexiones, fisuras y/o hendiduras, por lo que acepta su responsabilidad sobre el correcto funcionamiento estructural del inmueble que nos ocupa.

XI.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V/524/2015 de fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, el cual se realizó conforme a la información, al oficio número DOCINL-091/15 de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

por la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), 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.

XII.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 10-diez de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Aramberri número 506, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-131-007, en la cual se informa que en los estudios de vialidad se prevé para la calle Aramberri, un ancho de 20.00 metros, 10.00 metros a partir del eje de la calle hacia ambos lados.

XIII.- El interesado acompaña oficio número DPC/337/15-M, de fecha 27-veintisiete de Febrero del año 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1396/12/15, Tarjeta folio No. 223/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para un Restaurante y Bar; así mismo anexa oficio número DPC/0338/15-M, de fecha 27-veintisiete de Febrero del año 2015-dos mil quince, también emitido por la citada Dirección, dentro del expediente número PC/1396/12/15, Tarjeta folio No. 224/15-M, mediante el cual otorga un Dictamen de Factibilidad del proyecto para su operación, ya que reúne las condiciones de seguridad necesarias para operar con el giro solicitado, ambos oficios respecto del inmueble ubicado en la calle Aramberri número 506, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-131-007; por lo 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **RESTAURANTE** y **BAR**, para el inmueble ubicado en la **CALLE ARAMBERRI** número **506**, en la **ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **01-131-007**, el cual tiene un superficie de 192.00 metros cuadrados, con una construcción total de 90.00 metros cuadrados, los cuales son por regularizar.

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

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos 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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



[Firmas manuscritas]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

previamente la autorización correspondiente.

3. **Deberá de respetar el uso de edificación de Restaurante y de Bar, en el inmueble en cuestión.**
4. 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).
5. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. 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.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.

B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DT/V/524/2015 de fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al oficio número DOCINL-091/15 de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), y al 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 José Silvestre Aramberri deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.

Nota: Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El Predio cuenta con afectación vial por la calle José Silvestre Aramberri, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la calle José Silvestre Aramberri, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

Con base en los lineamientos de Estacionamientos del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 relativas a las edificaciones decretadas y/o catalogadas como Monumentos Inmuebles Históricas y/o Artísticas, así como aquellas con características arquitectónicas dignas de conservarse, y tomado en cuenta el oficio DOCINL-091/15 de fecha 22 de Mayo del 2015, firmado por la Antropóloga Elsa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

[Firmas manuscritas]
M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2016



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Historia) en el Estado de Nuevo León, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento, lo anterior atendiendo lo dispuesto por el artículo 51 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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 otro servicio que ofrezca, 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 en el 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, deberán realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA.-115/2015 de fecha 6-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberán 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. 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 10:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 02:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
4. 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.
5. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

6. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
7. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
8. 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.



Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

9. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
10. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
11. 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

12. En el área de 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.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
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. Deberá respetar el arbolado en el predio (un fresno y dos álamos sicomoros) ya que no interfieren con el proyecto, de lo contrario se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
25. Queda pendiente el cálculo del arbolado en área verde y estacionamiento en cuanto se defina si el inmueble es se encuentra dentro de los catálogos protegidos del INAH o deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos aplicables.

Imagen Urbana

26. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

D. Deberá seguir cumpliendo con los lineamientos en materia de protección civil, señalados mediante oficio número DPC/337/15-M, de fecha 27-veintisiete de Febrero del año 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1396/12/15, Tarjeta folio No. 223/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, los cuales fueron revisados de acuerdo al oficio número DPC/0338/15-M, de fecha 27-veintisiete de Febrero del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente número PC/1396/12/15, Tarjeta folio No. 224/15-M, donde se le otorga un Dictamen de Factibilidad al proyecto para su operación, ya que reúne las condiciones de seguridad necesarias para operar con el giro solicitado; oficios que fueron realizados en relación al inmueble ubicado en la calle Aramberri número 506, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-131-007; por lo 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, 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 artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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 apereibimiento de las

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



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

Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA
2015-2018

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / mica / zynr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Adrián Roberto Peña Vildes siendo las 12:35 horas del día 14 del mes de Julio del 2016.

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Adrián Roberto Peña Vildes
FIRMA