



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



11 de noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3495/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-206-16

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000206/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27 de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Roberto Silva Elizondo, Administrador de la Sociedad denominada **"CAFÉ REFUGIO" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 10,621 diez mil seiscientos veintiuno de fecha 12-doce de Enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cardenas Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado, al igual que la existencia legal de la sociedad, en su carácter de Arrendatario del inmueble ubicado en la Calle **DR. COSS N° 321 SUR, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-017-016**; acompañando Contrato de Arrendamiento de fecha 01-primero de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, ratificado ante el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado en el Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta fuera de protocolo número 90,253/16, de fecha 12-doce de Abril del 2016-dos mil dieciséis; celebrado por el C. Jesús Antonio Benavides en su carácter de propietario, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 126,114-ciento veintiséis mil ciento catorce, de fecha 13-trece de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud con la que pretende obtener la autorización para **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE**, respecto en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 115.92 metros cuadrados, con una construcción total 131.58 metros cuadrados, mismos que son por regularizar;

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

CONSIDERANDO



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 287, 288, 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, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso f), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 50, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV, 166, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el 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, como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, y de acuerdo a lo señalado Artículo 45 BIS, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: En los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.** Por lo que el predio en cuestión se encuentra inserto en un **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**; Por lo que el uso que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente para el giro de **3.4.5 RESTAURANTE se considera como ES PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I 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.*

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO DE MONTERREY

1
4
A.Y.
8.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 13 de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que actualmente al momento de la inspección no se en ingresó al interior ya que se encontró cerrado.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 131.58 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	92.28	92.28	Área de Comensales, cocina, baños, escaleras
PLANTA ALTA	39.30	39.30	Baños, área de comensales en terraza descubierta
Total	131.58	131.58	RESTAURANTE CON ESTACIONAMIENTO PARA 04-CAJONES (en predio ubicado en Washington N° 539 ote.)

V.- Que el proyecto de Edificación cumple con los Lineamientos Urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo (vigentes) de acuerdo al Artículo 45 BIS, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: *En los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.* Por lo que el predio en cuestión se encuentra inserto en una **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**; de acuerdo a la superficie total de 115.92 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (92.73 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 (92.28 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **Libre**, y el proyecto presenta 1.14 (131.58 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (11.59 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.11 (13.00 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (23.18 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20(23.64 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de más de 12, y el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.00 metros en cada uno de los niveles, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, para el giro de Restaurante requiere 01-un cajón por cada 15 metros cuadrados de unidad básica de servicio,



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



por lo cual analizado el proyecto, de un área de servicio de 60.00 metros cuadrados, resultan 04-cuatro cajones requeridos; ahora bien, tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece lo siguiente: *"En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casi debiendo concurrir las siguientes condicionantes: I. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía, II. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;* por lo que el proyecto presentado soluciona dicha normatividad con 04-cuatro cajones de estacionamiento, en el lote ubicado en la Calle Washington N° 539 oriente, Zona Centro, lo cual acredita mediante contrato de arrendamiento de fecha 01-primero de Julio del 2016-dos mil dieciséis, ratificado ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaria Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en este Primer Distrito Notarial en el Estado, tomándose razón del mismo dentro del Acta Fuera de Protocolo bajo el número 92833/16 de fecha 12-doce de Julio del 2016-dos mil dieciséis; el cual fuera celebrado entre el Licenciado Daniel Elizondo Garza representante legal de la sociedad denominada Gerencia los Encinos, S.A. de .C.V., como arrendador y el C. Rolando Guzmán Larralde representante legal de Café Refugio, S.A. de C.V. como arrendatario.



VII.- Ahora bien, de acuerdo a lo indicado en el Considerando II de la presente resolución, se tiene que el predio en cuestión se encuentran en la Delegación Centro, Distrito Centro, donde considerando esto, es aplicable lo señalado en el Decreto publicado el día 02-dos de Junio de 2008-dos mil ocho, que declara como Zona Protegida con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural, así como los valores culturales de la siguiente área del Municipio de Monterrey, Nuevo León: **Zona Protegida del Paseo Santa Lucía**, se encuentra delimitada de la siguiente manera: Al Norte por la calle José Silvestre Aramberri (desde Dr. José Ma. Coss hasta la AVE. Félix U. Gómez), ambas aceras; al Este por la Ave. Félix U. Gómez (desde José Silvestre Aramberri hasta Florencio Antillón); por la calle Florencio Antillón (desde Félix U. Gómez hasta Mariano Matamoros); al sur por la calle Mariano Matamoros (desde José María Coss hasta Florencio Antillón), ambas aceras; al Oeste por la calle Dr. José María Coss (desde José Silvestre Aramberri hasta Mariano Matamoros); de la cual para proteger dicha área se emitirán lineamientos generales para el Desarrollo Controlado de la Zona de Santa Lucía, con la participación del Municipio de Monterrey y la integración de la Junta de Protección y Conservación al Patrimonio Cultural de la zona Protegida de Santa Lucía, por lo que dicha Junta mediante oficio ZPSL-010/16 de fecha 12-doce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen técnico para el predio ubicado en la calle Dr. Coss No. 321 entre las calles Washington y

Handwritten initials and marks: "4", "R", "Y", "8".



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



5 de Mayo, Zona Centro, Monterrey N. L; condicionándolo al cumplimiento de los requerimientos con el objetivo de Proteger y Preservar la imagen urbana del actual Paseo Santa Lucía y la nueva zona urbana detonada por dicho paseo.

VIII.- El solicitante acompaña escrito emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia CONACULTA-INAH, con número de oficio DOCINL- 059/016 de fecha 29 de Marzo del 2016, mediante el cual informó lo siguiente: que el INMUEBLE que se presenta no forma parte de los catálogos INAH-CONARTE ni cuenta con elementos arquitectónicos a conservar; por lo que no tenemos inconveniente en los trabajos solicitados USO DE SUELO.

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 2754/2016 dentro del Dictamen LTA-000310/2016 de fecha 21-veintiuno de Julio del 2016-dos mil dieciséis, 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.- El interesado acompaña Estudio de revisión Estructural (Dictamen de Seguridad Estructural) de fecha 23 de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arquitecto Marco Antonio Figueroa Irigoyen, con Cedula Profesional No. 3696302, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa,.... *Se constata que el estado de las estructuras y situación de la infraestructura general de la edificación son seguras y permiten el uso del inmueble como restaurante, con las capacidad y afluencia propuesta por los interesados, dejando a salvo las limitantes que señale la normativa y recomendaciones de protección civil en la materia " tiene una estructura sana, de una construcción compatible y segura ;;* dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XI.-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/567/2016 de fecha 12-doce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, 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.

XII.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número DPC/1243/16 de fecha 14- catorce de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/204/15/18, Tarjeta Folio número 718/16, 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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN(REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE**, para el inmueble ubicado en la calle **DR. COSS No. 321 SUR, ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-017-016**, el cual tiene una superficie de 115.92 metros cuadrados, con una construcción total de 131.58 metros cuadrados, mismos que son por regularizar.

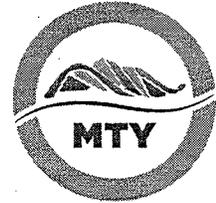
SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **RESTAURANTE**, en el predio en cuestión.
- 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 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- k) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- l) 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.

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/1243/16, Expediente número PC/204/15/18, Tarjeta Folio Número 718/16, de fecha 14-catorce de Junio 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. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/567/2016, de fecha 12-doce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, 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. Se presenta un oficio emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y firmado por la Antropóloga Elsa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH, donde se hace saber que el inmueble no forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, ni cuenta con elementos arquitectónicos a conservar. Por lo anterior, el proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



2. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. El proyecto propone estacionamiento alternativo a ubicarse en la Av. Washington 539-6 en el Centro de la Ciudad dentro del Edificio Elizondo Garza. El propietario queda obligado a presentar la documentación que refiere el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, y a la colocación del señalamiento informativo que refiere el mismo artículo.

Al respecto y de conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, *en las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios;* en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

4. La edificación donde se pretende resolver el requerimiento de estacionamiento deberá contar con los cajones suficientes para resolver su propia demanda además de los requeridos para la presente Licencia. La edificación donde se pretende resolver el requerimiento de estacionamiento deberá contar con las autorizaciones respectivas del área de estacionamiento a arrendar.

5. 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

6. El Desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horarios no hábiles para el restaurante. El Desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 103 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio, sin permiso de la Autoridad correspondiente.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOSISTEMAS
01-000000

Handwritten initials and signature: Y. A. 8.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



7. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 8. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
 9. 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.
- E. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 2754/2016, dentro del expediente LTA-000310/2016, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

Durante la etapa de demolición parcial.-

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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 (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2016/2018



6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. Deberá utilizar el riego con agua no potable; de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
8. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

Durante la Etapa de Operación.-

Generales

9. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
10. 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

11. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
12. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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 08:00 a 22:00 horas (horario común para restaurantes).
13. 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.
14. 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.

Emisiones al Aire

15. 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SERVICIOS
ASISTENCIA

[Handwritten signatures and initials]



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

16. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

17. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
18. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
19. 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.
20. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
21. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
22. 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.

Contaminación del Agua

23. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
24. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
25. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
26. 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

27. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
28. 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.
29. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
30. 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.



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

Reforestación

- 33. 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 1fracción VI) y debido a que el proyecto no contempla cajones de estacionamiento no requiere del arbolado en esta área.

Imagen Urbana

- 34. 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.
- 35. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



F. En cuanto a lo indicado por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucia, deberá respetar el oficio número ZPSL-010/16 de fecha 12-doce de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, siendo lo siguiente:

Considerando que el objetivo de la Declaratoria es proteger y preservar la imagen urbana tanto del actual Paseo Santa Lucía como de la nueva zona urbana detonada por dicho Paseo, para asegurar la permanencia del uso de la infraestructura urbana actual lo que permitirá al mismo tiempo conservar y construir un espacio con atractivo turístico, de servicios y habitacional con alta calidad de vida; se solicita al Municipio que emita la autorización correspondiente condicionándola a lo siguiente:

CAPÍTULO I. USO DE SUELO Y ESTACIONAMIENTOS

- 1. En conformidad con el punto Décimo Segundo del Decreto, queda prohibido el establecimiento de cantinas, servicers, depósitos, centros nocturnos, salones de baile, discotecas, cabarets y similares.
- 2. Cumplir con las normas de densidades, lineamientos urbanísticos y requerimientos de cajones de estacionamiento establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; así como con las especificaciones referentes a las dimensiones de los cajones de estacionamiento, carriles de circulación, accesos y salidas vehiculares, y pendientes de rampas

8. P. Y.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



vehiculares que señale la autoridad municipal competente, considerando que la Calle Washington forma parte integral del "Par Vial Washington-Aramberri", importante eje vial para la movilidad de la Metrópoli, a través del Centro de Monterrey.

No se considera factible la ubicación del estacionamiento en batería por la calle Washington, ya que las maniobras de acceso y salida obstruirán uno o más carriles de circulación vehicular, provocando congestión vial en la zona.

3. Cumplir con lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

CAPÍTULO II. TRAMA URBANA

4. En virtud de que la Zona Protegida de Santa Lucía constituye un espacio donde conviven la historia, el arte y la recreación, transformándose este espacio en un núcleo importante de actividades turísticas, culturales y de entretenimiento; se busca la protección, conservación, restauración, recuperación, equipamiento y nuevo desarrollo urbano de los bienes presentes o futuros comprendidos en dicha zona. Por este motivo, la edificación que se pretenda construir no deberá destruir o modificar negativamente la imagen urbana de la zona referida.

La propuesta de diseño del edificio se deberá integrar al contexto histórico y a la arquitectura relevante de la zona que persigue el Decreto por el que se declara como Zona Protegida con los caracteres de zona histórica, pintoresca y de belleza natural, así como de valores culturales el área del Paseo Santa Lucía, por lo que esta obra no deberá afectar negativamente la imagen urbana. Por consiguiente, **el Municipio deberá solicitar al propietario realizar una propuesta de fachada principal con un diseño arquitectónico que se integre y le agregue valor a la zona, y una propuesta de volumen del edificio, cumpliendo con las siguientes normas específicas:**

- 4.1 La fachada principal se desplantará a partir del límite de propiedad hacia el interior del predio, o en su caso, a partir del alineamiento vial que establezca la autoridad municipal competente.
- 4.2 La composición arquitectónica de la fachada principal deberá contemplar elementos tipológicos de la arquitectura relevante de la zona, como la proporción de vanos, volumetría, acabados, gama cromática y elementos ornamentales. Algunos elementos a utilizar podrán ser los guardapolvos, la moldura o cornisa en la parte superior y el enmarcado de vanos en base a jambas.
- 4.3 La altura mínima recomendable de la fachada principal para la construcción de un nivel será de 6.00 m. y podrá tener una proporción máxima del 40% de vano con respecto al macizo.
- 4.4 La altura máxima recomendable de la fachada principal para la construcción de dos niveles será de 11.00 m. y podrá tener una proporción máxima del 40% de vano con respecto al macizo.
- 4.5 Queda prohibido en las fachadas el uso de cualquier tipo de pintura en color negro visible

SECRETARÍA DE URBANISMO Y MOBILIDAD
SECRETARÍA DE URBANISMO Y MOBILIDAD
SECRETARÍA DE URBANISMO Y MOBILIDAD

4.4
4.5
8.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



desde la vía pública. Lo anterior no aplicará para los acabados a base de materiales pétreos, las estructuras aparentes, las puertas o protectores de ventanas, ni en los anuncios adosados. No deberán usarse más de dos colores diferentes en la fachada.

5. El propietario deberá atender las observaciones emitidas por la Delegada del Centro INAH Nuevo León, Antrop. Elsa Rodríguez García, según Oficio No. DOCINL-/2016 de fecha 20 de Junio del 2016

"Informo a usted que el INMUEBLE que se presenta NO forma parte de los catálogos INHA-CONARTE ni cuenta con elementos arquitectónicos a conservar. Por lo que tenemos inconveniente en cuanto a los trabajos solicitados son:"

USO DE SUELO

6. Cumplir con las disposiciones aplicables establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

CAPÍTULO III. ANUNCIOS

Cumplir con las disposiciones contenidas en el Artículo 3 y 6 del Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey.

8. Respetar los aspectos de seguridad, condiciones de estabilidad y conservación, conforme a las Leyes y Reglamentos Municipales aplicables en materia de protección civil, anuncios, construcciones y demás aplicables.
9. Respetar la composición arquitectónica, homogeneidad, armonía y los elementos ornamentales de los inmuebles donde sean colocados.
10. Los criterios de iluminación para los anuncios son los siguientes:
 - 10.1 Podrán ser iluminados de manera indirecta, previniendo siempre que la iluminación no afecte la visibilidad del tránsito ya sea peatonal o vehicular.
 - 10.2 Las fuentes de iluminación, instalaciones eléctricas y sus demás elementos accesorios, deberán estar instalados de manera que no impacten negativamente la imagen de su entorno.
 - 10.3 Se prohíbe la iluminación con luces intermitentes o con unidades que indiquen movimiento.
11. Además de las prohibiciones contenidas en el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey, se prohíbe la ubicación e instalación de cualquier tipo de anuncios en:
 - 11.1 Azoteas o techos de cualquier edificación.
 - 11.2 Árboles, jardines y demás áreas verdes.





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



- 11.3 Cualquier elemento de infraestructura urbana secundaria.
- 11.4 Lugares donde invadan físicamente predios colindantes y su espacio aéreo, así como el arroyo de la calle.
- 11.5 Lugares donde se sobrepongan físicamente a anuncios ya existentes.
- 11.6 Lugares donde obstruyan el acceso a predios o inmuebles.
12. Queda prohibida la publicidad sonora o proyectada en el inmueble, así como los anuncios de neón, audibles o visibles desde la vía pública.
13. En caso de requerir instalar un anuncio en la fachada principal del inmueble, sólo podrán colocarse anuncios denominativos los cuales podrán ser únicamente adosados, debiendo estar sujetos a las siguientes condiciones:
 - 13.1 Podrá colocarse un anuncio adosado por cada fachada del inmueble.
 - 13.2 El anuncio podrá tener un área máxima equivalente al 3% de la superficie de la fachada en un primer plano.
 - 13.3 Para el caso de la fachada principal de 6.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.90 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 5.30 m.
 - 13.4 Para el caso de la fachada principal de 11.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.70 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 4.50 m.
 - 13.5 Por ningún motivo el anuncio deberá sobrepasar la altura del edificio.
 - 13.6 El anuncio adosado deberá sujetarse a la gama cromática metálica de dorados, plateados, terracotas o negros.
 - 13.7 Queda prohibida la instalación de anuncios comerciales o de propaganda, y de anuncios con el patrocinio de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento visibles desde la vía pública.
 - 13.8 No se permitirá la colocación de anuncios en muros interiores laterales o colindantes visibles desde la vía pública.
 - 13.9 Sólo podrá utilizarse luz blanca o ámbar.
 - 13.10 No deberán afectar elementos arquitectónicos importantes.
 - 13.11 No podrán colocarse anuncios con sonido integrado.
 - 13.12 El anuncio podrá tener un área máxima equivalente al 3% de la superficie de la fachada en un primer plano.
 - 13.13 Para el caso de la fachada principal de 6.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.90 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto



del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 5.30 m.

13.14 Para el caso de la fachada principal de 11.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.70 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 4.50 m.

13.15 Por ningún motivo el anuncio deberá sobrepasar la altura del edificio.

13.16 El anuncio adosado deberá sujetarse a la gama cromática metálica de dorados, plateados, terracotas o negros.

13.17 Queda prohibida la instalación de anuncios comerciales o de propaganda, y de anuncios con el patrocinio de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento visibles desde la vía pública.

13.18 No se permitirá la colocación de anuncios en muros interiores laterales o colindantes visibles desde la vía pública.

13.19 Sólo podrá utilizarse luz blanca o ámbar.

13.20 No deberán afectar elementos arquitectónicos importantes.

13.21 No podrán colocarse anuncios con sonido integrado.

14. Además de lo señalado en el punto anterior, los anuncios denominativos adosados deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

14.1 Deberán instalarse en las superficies lisas de la fachadas en la parte superior del cerramiento de la puerta o vanos, de tal manera que no afecte elementos arquitectónicos importantes, como las molduras y cornisas.

14.2 Sólo podrán utilizarse logotipos, letras, signos o caracteres aislados, quedando prohibida su colocación en tableros, gabinetes o bastidores.

15. Cualquier propuesta de anuncio distinta a la señalada en el presente dictamen técnico, deberá ser puesta a consideración de la Junta para su dictaminación respectiva, por parte de la autoridad municipal correspondiente.

16. El anuncio que se pretenda colocar en la fachada del inmueble deberá ser conservado en buen estado por el propietario. En caso de retiro definitivo o cambio de contenido, el interesado deberá solicitarlo a la autoridad municipal correspondiente quien resolverá lo conducente.

17. Toda obra en proceso de construcción visible desde la vía pública deberá contar con elementos de protección para el peatón, según lo determine la autoridad competente, los cuales podrán servir para mostrar la imagen del proyecto que resultará al término de la

8.
M
Y



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



obra, y no como paneles publicitarios para otro fin.

CAPÍTULO IV. CONSTRUCCIONES EN VÍA PÚBLICA

18. La superficie de piso terminado del tramo de banqueta que colinda con el predio deberá mantenerse con el mismo desnivel con respecto a la calle, sin sobresaltos o desniveles de escalones sobre el recorrido de la misma. En caso de existir desniveles, éstos deberán solucionarse mediante la utilización de rampas.
19. Ningún elemento constructivo o instalaciones del inmueble, tales como portones, aires acondicionados, volados, escalones y rampas de acceso o salida, tanto peatonal como vehicular, deberán sobresalir del límite de propiedad.
20. Queda prohibido colocar sobre la banqueta cualquier tipo de mobiliario urbano particular.

CAPÍTULO V. INFRAESTRUCTURA URBANA

21. Queda prohibida la instalación de torres para cualquier tipo de antenas en el inmueble.
22. Los desagües pluviales del inmueble se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
23. Las obras de infraestructura urbana secundaria en el inmueble, deberán cumplir con las siguientes especificaciones de diseño, construcción y ubicación:
 - 23.1 No sobresalir del límite de propiedad.
 - 23.2 No invadir la vía pública.
 - 23.3 Las salidas o bajantes de desagües pluviales ubicadas en la fachada, tales como canales o tubería de PVC, deberán integrarse arquitectónicamente al diseño del inmueble. De ninguna manera dichos canales o tubería deberá quedar expuesta de forma aparente, ni visible desde la vía pública. Para ello, se podrán disimular arquitectónicamente mediante el uso de gárgolas u otros elementos.
 - 23.4 Los gabinetes de medidores de energía eléctrica, agua y gas natural, se localizarán preferentemente en nichos, muretes, cajas o elementos empotrados en la fachada, donde aminoren su presencia visual, debiendo integrarse a la arquitectura del inmueble. Además, deben estar identificados y cumplir con todas las normas de seguridad y emplazamiento que el organismo prestador del servicio requiera.
 - 23.5 Las instalaciones de agua y drenaje pluvial, como tanques y tinacos privados; de energía eléctrica, como transformadores y subestaciones eléctricas; y de telecomunicaciones, como antenas, mástiles y platos, localizadas en azoteas o a nivel de piso de las edificaciones, no deben ser visibles desde la vía pública. Para ello, se podrán utilizar elementos

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



arquitectónicos o paisajísticos como muros, pretilas, celosías, arborización y jardinería, respetando las características del entorno y la composición arquitectónica del inmueble, tales como altura, proporción de sus elementos, aspecto y acabados de la fachada, alineamiento y desplante de las construcciones.

24. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, así como en los planes de desarrollo urbano y demás reglamentos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.

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

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Suelo y 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 285 y 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



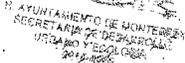
CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para 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.

NOVENO: 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 firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

LIC. LUIS HORACIO BORTÓN VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

AP
SCS/AEDC/gim
S.