



03 de Abril del 2017
No. de Oficio: SEDUE 4792/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000469-16

INSTRUCTIVO

C. ROSALIO AVILEZ MARTINEZ
DOMICILIO: CALLE MONTERREY PTE. NO. 320,
COLONIA LIBERTAD, GUADALUPE, NUEVO LEON.

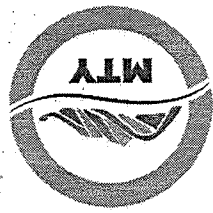
Presente.

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 03-tres días del mes de Abril del año 2017-dos mil diecisiete-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000469/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. ROSALIO AVILEZ MARTINEZ, en su carácter de propietario del lote 009, y en su carácter de usufructo vitalicio del lote 010, ambos ubicados en la calle VILLAGRAN NORTE No. 707 y 709, en ZONA CENTRO de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales 03-062-009 y 010, quien pretende obtener las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con superficies de 250.00 metros cuadrados y de 591.29 metros cuadrados respectivamente, dando un total de 841.29 metros cuadrados, con una construcción existente de 1,672.00 metros cuadrados totales, de los cuales se demolerán 348.00 metros cuadrados, quedando 1324.00 metros cuadrados por regularizar; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 6,402-seis mil cuatrocientos dos, de fecha 11-once días del mes de Diciembre del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado José Rodolfo Gilberto De la Luz Villarreal De la Fuente, Notario Público Titular de la Notaría 48-cuarenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; en el cual se hizo constar el contrato de donación pura y simple a favor de C. Rosalio Avilez Martínez, quien adquiriere el inmueble ubicado en la calle Villagrán S/N, Colonia Libertad, Monterrey, Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 03-062-009.

Escritura Pública Número 7,157-siete mil ciento cincuenta y siete, de fecha 17-dieciséis días del mes de Julio del año 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaría 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; en el cual los C. Julio Cesar Aviles Escobedo y el usufructo vitalicio en favor de Rosalio Aviles Martínez y María del Carmen Escobedo Robles, adquiriere el inmueble ubicado en la calle Gral. Treviño S/N, Colonia Libertad, Monterrey, Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 03-062-010.



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 y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción III punto 3.4, Artículo 15 fracción II, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IV y IX, 20, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los inmuebles en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(CBI) CORREDOR DE BAJO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **3.4.5 Restaurante** se considera como **CONDICIONADO**, resultando por lo tanto **informar lo establecido en el Artículo 137 fracción 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 la siguiente categoría: 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 esta 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 dejara 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, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **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-cinuenta 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 determinada mediante un dictamen que emita 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.

IV - Bajo los anteriores requerimientos exigibles para uso **CONDICIONADOS**, en los términos anteriormente descritos se tiene que conforme a dicho plan, el uso solicitado de restaurante, es considerado como condicionado y que además de e... el me predio se encuentra en una zona indicada como **(CBI) Corredor de Bajo Impacto**, por lo que le son aplicables únicamente los requerimientos **II, III Y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera: *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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".*

Requerimiento II: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 4834/2016 dentro del expediente LTA-0491/2016 de fecha 15 de Diciembre del 2016.

Requerimiento III: Cumple con este requerimiento toda vez que la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/072/2017 de fecha 13 de Enero del 2017, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial.

Requerimiento IV: Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L.

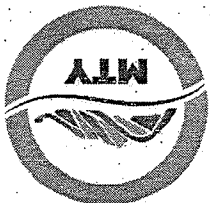
VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro:

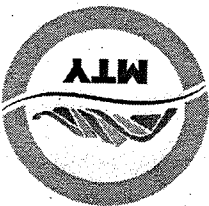
VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 841.29 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (673.03 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.78 (662.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de Libre, y el proyecto presenta 1.57 (1,324.00 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (84.12 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.17 (142.80 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.20 (168.25 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.21 (179.29 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 8-ocho Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.20 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Citado Reglamento.

DESCLOSE DE AREAS	AREA EXISTENTE	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR DEMOLER	M2 TOTALES
PLANTA BAJA	836.00 m2	662.00 m2	174.00 m2	662.00 m2
PLANTA ALTA	836.00 m2	662.00 m2	174.00 m2	662.00 m2
Total	1,672.00 m2	1,324.00 m2	348.00 m2	1,324.00 m2
RESTAURANTE CON VEINTICUATRO CAJONES	ESTACIONAMIENTO PARA 24-			

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,324.00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

A.C. de fecha 6 de Octubre del 2016, Reporte I16-576 y de fecha 16 de Diciembre del 2016, Reporte I16-718 con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.





ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJON POR CADA PROYECTO	CANTIDAD	UBS	M2	19- CAJONES		OPINION CUMPLE
					REQUIERE	24 cajones	
Restaurante	15	M2	287.00	19 cajones			
REQUIERE UN TOTAL							

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

Artículo 50. 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-cinuenta 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 condiciones:

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.

*El interesado acompaña con Contrato de Arrendamiento que celebra n los Sres. Julio Cesar Avilés Escobedo y Rodolfo Gaytan Miranda como los arrendadores y el Sr. Resalío Avilés Martínez como arrendatario, de fecha 1ero Marzo del 2017, donde arrenda los lotes 930, 948 y 948 L2, así como el 944, para únicamente uso de Estacionamiento de Vehículos, bajo el Acta Fuera de Protocolo No. 22,445, veintidós mil cuatrocientos cuarenta y cinco, de fecha 28-veintiocho de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, pasado ante la fe del Licenciado Rodolfo Gilberto Villarreal Leal, Notario Público Titular de la Notaría 48-cuarenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 08 de Noviembre del 2016, se observó al momento de la inspección que el inmueble desocupado sin actividad, así también el área de estacionamiento se encuentra cerrado sin uso mismo, se observa totalmente construido el inmueble y se observó el predio que se dará uso de estacionamiento.

IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficios números, Reporte **116-576** de fecha 06-seis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis y Reporte **116-718** de fecha 16-dieciséis de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de



seguridad para el proyecto de Restaurante, respecto al inmueble ubicado en la calle Villagran No. 707 y 709 e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)03-062-009 y 010; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4834/2016 dentro del expediente LTA-0491/2016 de fecha 15-quince de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emite 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.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VI, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente:

- Carta de Responsiva de Obra y Asesor de Seguridad Estructural de fecha 3 de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Arq. Luis Enrique Carrillo Vargas, con cédula profesional 4161362, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito y Peritaje Estructural.

- Contrato de Obra que celebrado por el Sr. Rosalio Avilez Martínez y por otra parte el Arq. Luis Enrique Carrillo Vargas realizado el día 2 de Diciembre del 2016, fecha en la cual comienza su vigencia.

- Carta por medio de la cual se Responsabilizó de la Demolición de la construcción, de fecha 6 de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Arq. Luis Enrique Carrillo Vargas, con cédula profesional 4161362, el cual se manifiesta como responsable y complementa con un Programa de la Demolición.

XII.- 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 Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo el siguiente

- Mediante oficio número DPTDU/V/072/2017 de fecha 13-trece de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emito Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.



XIII.- En fecha 11-once de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la calle Villagrán No.707 y 709, Centro de Monterrey, identificados con los números de expedientes catastrales 03-062-009 y 010, en la cual señala que en los estudios de viabilidad SI se prevé la modificación para ambas vialidades la calle Julián Villagrán y Jerónimo Treviño deberán respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así como respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

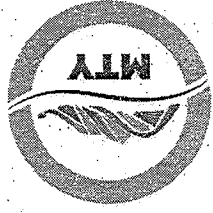
ACUERDA:

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 LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, para los inmuebles ubicados en la calle Villagrán No.707 y 709, Centro de Monterrey, identificados con los números de expedientes catastrales 03-062-009 y 010, los cuales cuentan con superficies de 250.00 metros cuadrados y de 591.29 metros cuadrados respectivamente, dando un total de 841.29 metros cuadrados, con una construcción existente de 1,672.00 metros cuadrados totales, de los cuales se demolerán 348.00 metros cuadrados, quedando 1324.00 metros cuadrados 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 ejecutar la Demolicion considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolicion, manifestandose como Director Responsable de Obra, el Arq. Luis Enrique Carrillo Vargas, con cédula profesional 4161362, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito además de considerar lo siguiente:

- a. La demolicion se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolicion, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenientos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolicion el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- d. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.



B) En cuanto a la Edificación 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, área libre, áreas jardinadas, 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 de respetar el uso de edificación para Restaurantes, en el predio en cuestión.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: la vigencia para la licencia de demolición es de 01- un año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente previo pago de derechos municipales. En caso de que no se efectúe la demolición dentro de un plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización, de acuerdo a la legislación vigente.

5. 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), quedando totalmente obligado a habilitar y mantener en función 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

6. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
7. 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.

8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



13. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificarse el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

C) En cuanto al Reporte 116-576 de fecha 06-seis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis y Reporte 116-718 de fecha 16-dieciséis de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Restaurante, respecto al inmueble ubicado en la calle Villagrán No.707 y 709 e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)03-062-009 y 010; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/072/2017 de fecha 13-trece de Enero del 2017-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la calle Julián Villagrán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Jerónimo Treviño deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades se deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. El Proyecto propone estacionamiento alternativo a ubicarse en la calle Carlos Salazar entre José Trinidad Villagómez y Julián Villagrán el Centro de la Ciudad. 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. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

6. El acceso vehicular (de entrada y salida) deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

7. Los pasillos de circulación, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o 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.

8. 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.

9. 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.

10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

11. 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 o las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

12. 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 ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4834/2016 dentro del expediente LTA-0491/2016, de fecha 15-quince de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción.-

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 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 a través 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 maquinaria 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.

6. En caso de que los residuos de construcción sobrepasen los 80 m³ deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (NOM-041-SEMARNAT-2011).



7. La emisión de polvos por tránsito de vehículo no deberá salir de la prioridad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.

8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
10. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.

11. 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.

12. 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.

13. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nlgob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

14. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas productos de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

15. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Generales

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

17. 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

18. 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.

19. 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 propuesto en la ficha ambiental).

20. En caso de utilizar 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.

21. 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

22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

24. 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.

25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

26. 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

27. El área de preparación de alimentos, 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.

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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

32. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de



Desarrollo Sustentable del Estado.

- 34. 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.
- 35. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Restorcación

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 12-doce árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 12-doce (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

39. 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.

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

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

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

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



SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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, respuestas, 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 y 387 fracción IV para el que por sí o por interposita 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. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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

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

SCS / AEDC / ser

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ horas del día _____ del mes de _____ de _____ siendo las _____

EL C. NOTIFICADOR _____ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA _____

NOMBRE _____ FIRMA _____
NOMBRE _____ FIRMA _____

NO. DE GAFFETE _____

