

3.8.14



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 y 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracciones I y II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracciones I y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción 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 c) 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción II punto 2, 3 y III punto 3, 4, 15 Fracción I y II, 16, 19 Fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 52, 53, 139, 156, 157 Fracción I y II, 158, 159, 160 y 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VI, 4 Fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I al VI, 13 Fracciones I, II, y IX, 14 Fracciones I, II, y VIII, 15 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracciones IV y IX, 20, 25, 26 último párrafo, 30, 33, 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 86, 89, 90, 91 y 94 de la ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 Fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96

CONSIDERANDO

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintún días del mes de agosto del año 2017-dos mil diecisiete.---
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000489-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diesinueve de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. Joel Oyervides Saucedo, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el número de expediente catastral 04-044-002 ubicado en la **CALLE ARTEAGA ORIENTE NÚMERO 1702 ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN**, quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Pública Número (2,781)-dos mil setecientos ochenta y uno de fecha 21-veintuno de Julio del 2015- dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Olivia Aleida Sánchez Hernández, Notario Público y Titular de la Notaría Pública Número 73- setenta y tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al primer Distrito del Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANT, BAR, LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 615.00 metros cuadrados con una construcción existente de 666.90 m2 de los cuales 44.77 m2 son por demoler y 622.13 m2 son por regularizar.

ACUERDO ADMINISTRATIVO

No. de Oficio: SEDUE 6203/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000489-16

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 3.4.5 Restaurante se consideran como PERMITIDO y 3.4.1 Bares y Cantinas se considera como CONDICIONADO**; Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados** comprende los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; que corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Botticas, 2.2.9 Flores y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada), 2.2.20 Viveros; **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisioterápicos y 3.1.14 Sastreías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezca en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se susetarán a las siguientes categorías: ... I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano**

hjh
3.8.11
6

287



IV.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-508/2016 de fecha 02-dos de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las

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: **I. Predominancia.** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinada por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que 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. 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), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente;"

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 dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

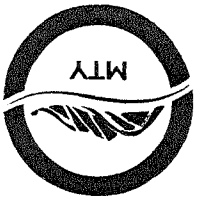
recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/002/2017 de fecha 04-cuatro de Enero del 2017- dos mil dieciséis, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen bajo el oficio número DPC/2246/16, de fecha 03-tres de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente número PC/333/15/18, Tarjeta folio No. 1230/16, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para Restaurante bar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en el predio ubicado en la calle Arteaga Oriente No.1702, Zona Centro, identificado con el expediente catastral 04-044-002.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 622.13 metros cuadrados, distribuidos en 02-dos niveles. Conforme al siguiente desglose de áreas:

| EXISTENTE | POR REGULARIZAR | DEMOLICION | TOTAL | Comentarios |
|-----------|-----------------|------------|-----------|---|
| 307.10 m2 | 307.10 m2 | 0.00 m2 | 307.10 m2 | Cuenta con: área estacionamiento techado con capacidad para 08 ocho cajones, 2 locales comerciales, almacén media altura, control de acceso y baños |
| 359.80 M2 | 315.03 M2 | 44.77 M2 | 315.03 M2 | Cuenta con: almacén, restaurante bar, sala de espera, caja y cocina |
| 666.90 m2 | 622.13 m2 | 44.77 m2 | 622.13 m2 | |

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 615.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (461.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta **0.71** (436.91 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.50** (2,152.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta **1.01** (622.13 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (92.25 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.15** (92.55 metros cuadrados); **Area Libre** de **0.25** (153.75 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.29** (178.09 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez, 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 2.90 metros de altura, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

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; para los giro de **RESTAURANT Y DE BAR** se requiere de 1-un cajón por cada 15 metros cuadrados.



Handwritten marks: '8' and '3' with arrows pointing to the right.

1. Escrito de fecha 19-diciembre de octubre del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Arq. Joel Marco Gamez Garza, con número de cédula profesional 915035, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa. (requisito 7)
2. Escrito de fecha 19-diciembre de octubre del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Arq. Joel Marco Gamez Garza, con número de cédula profesional 915035, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa. (requisito 8)
3. La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen bajo oficio número DPC/2246/16, de fecha 03 de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente número PC/333/15/18, Tarjeta folio No. 1230/15-M16, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para Restaurante, Bar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en el predio ubicado en la calle Arteaga Oriente No.1702 Zona centro, identificado con el expediente catastral 04-044-002. (requisito 9)
4. El solicitante presenta escrito de fecha 30-treinta de agosto del 2016-dos mil dieciséis, en el cual reitera su compromiso de gestionar y obtener un seguro de responsabilidad civil para el proceso de demolición solicitada. (requisito 10)

IX.-El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 al 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 18-dieciocho de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el uso de suelo es bar, se observan diferencias en el plano oficial, los cajones no están indicados, pero existe el espacio. Y dado que las diferencias detectadas son susceptibles de solucionar; el interesado anexa escrito de fecha 02-de febrero del 2017 mediante el cual manifiesta su compromiso de habilitar los cajones y área verde señaladas en el plano que contiene el proyecto de construcción de cuya demolición parcial y regularización solicita autorización dentro del expediente que nos ocupa respecto al predio ubicado en calle Arteaga No.1702, Zona Centro, identificando con el número de expediente catastral 04-044-002.

donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 96.75 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 6-seis cajones y para LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS requiere 1-un cajón por cada 30 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 37.99 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón; el cual se resuelve dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado. Resultando el requerimiento de 7-siete cajones; y el proyecto soluciona con 8-ochos cajones de estacionamiento dentro del predio.

X.- Que en base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey la Dirección de Proyectos Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/002/2017 de fecha 04 de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto, presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-508/2016 de fecha 02-dos de Noviembre 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.

XII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emitió dictamen de fecha 03-tres de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del No.DPC/2246/16, No.1230/16, No.PC/333/15/18, para el giro de Restaurante, Bar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en los inmuebles ubicados Calle Arteaga No.1702 Zona Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-044-002, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- Que mediante el oficio No°DOCINL-213/16 del Instituto Nacional de Antropología e Historia "Centro INAH Nuevo León" informa que una vez realizada la inspección por parte de este instituto al inmueble ubicado en la calle Arteaga Ote. 1702 entre Feliz U Gómez y J.G. Leal, Expediente catastral: 04-044-002 informa que el inmueble que se presenta NO forma parte del catálogo INAH-INBA-CONARTE ni cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, por lo que no tienen injerencia en los trámites solicitados.

XIV.- El interesado acompaña carta responsiva de asesora en seguridad estructural de fecha 30- treinta de agosto del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ingeniero Joel Marco Gamez Garza, con cédula profesional 915035, mediante la cual manifiesta ser Director Responsable de Obra para la Regularización de Restaurante, Bar, Locales Comerciales y de servicios agrupados, que se encuentra ubicada en la calle Arteaga oriente No.1702 zona centro del Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 04-044-002.

3824



8
3

4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada**
3. Deberá de respetar el uso de edificación de RESTAURANTE, BAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en el inmueble que nos ocupa.
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.
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- A. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

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

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, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, BAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en el inmueble ubicado en la calle ARTEAGA ORIENTE No.1702 ZONA CENTRO MONTERREY N.L., identificado con el número de expediente catastral 04-044-002, el cual tiene una superficie total de 615.00 metros cuadrados con una construcción existente de 666.90 m2 de los cuales 44.77 m2 son por demoler y 622.13 m2 son por regularizar.

ACUERDA:

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

XV.- El interesado acompaña Pertaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 30 de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Ing. Joel Marco Gámez Garza, con Cedula Profesional No. 915035, mediante el cual señala entre otras cosas: "PUNTUALIZANDO, CON ESTO QUE NO SE ADVIERTEN EN EL FUTURO FALLOS INMINENTES EN LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES TALES COMO VIGAS Y COLUMNAS, ZAPATAS, MUROS, POR OTRO LADO SE OBSERVA QUE LA EDIFICACION POSEE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES, QUE LE DAN RIGIDES (sic) A AMBOS SENTIDOS, CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LAS NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION. LA CONSTRUCCION QUE SE ENCUENTRA EDIFICADA CON MATERIALES QUE CUMPLEN CON LAS NORMAS VIGENTES". Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

3
8.8
h

salida a los usuarios.
o móviles, así como postes o arboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como la

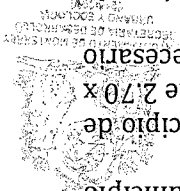
5. El acceso vehicular debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o arboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
4. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
3. De conformidad con el 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.
2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

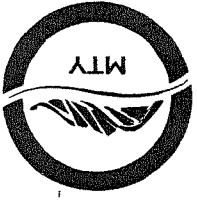
NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- a) Para la calle Arteaga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Vial emitido por esta Secretaría.
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.

B. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/002/2017 de fecha 04-cuatro de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:

10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene. desperfectos.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
6. Deberá habilitar y mantener en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.
5. Deberá habilitar y mantener en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indican en el proyecto autorizado al efecto).





8
3
4

Durante la etapa de demolición parcial

Generales

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 4293/2016 dentro del expediente LTA-508/2016 de fecha 02-dos de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en seguida se transcribe:

- 13. 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.
- 12. 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.
- 11. 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsable de los propietarios del mismo.
- 10. 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.
- 9. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoserivicio en el restaurante, ya que el predio no cuenta con las características necesarias para cumplir con el artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

No se deberán utilizar los pasillos de circulación como estacionamiento.

- 8. El pasillo de circulación deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros para cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 7. Deberá respetar el ancho de acceso propuesto. El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

3
8
4

12. 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.
11. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
10. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Generales

Durante la etapa de operación. -

9. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
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.
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.
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.
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.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicio de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrá 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.
2. Los residuos provenientes de la demolición 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.
1. El horario de las actividades de la demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.





8
3

Contaminación del Agua

- 25. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a
- 24. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Emissiones al Aire

- 23. El área de cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
- 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.
- 21. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 20. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 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.

Contaminación del Suelo

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

Ruido y/o Vibraciones

Aspecto Ambiental

- 16. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- 15. 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. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vivienda, 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 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
- 13. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

4/28/14

- 37. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al y Ecología.
- 36. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano

Imagen Urbana

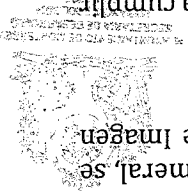
- 35. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 04-cuatro árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 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.

Reforestación

- 34. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 33. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 32. 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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenadas por lo más de 24 horas.
- 30. 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. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólido

- 28. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que 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.
- 27. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial. la operación del establecimiento.





establecimiento.

D. La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emitió dictamen de fecha 03-tres de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del No.DPC/2246/16, No.1230/16, No.PC/333/15/18, para el giro de Restaurante, Bar, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en los inmueble ubicado calle Arteaga Oriente No.1702 Zona Centro, e identificado con el números de expediente catastral 04-044-002, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Suelo y 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 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 percibir 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,

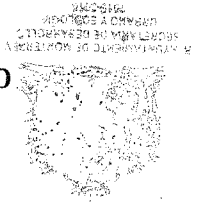
8
3



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, responsabilidades y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para el que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificáse 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 BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



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

SCS / EAM / jhcc