



Oficio No.: SEDUE 6600/2018  
Expediente Administrativo: L-000587/2016

## INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. JOSEFINA FLORES ROJAS DE  
MORALES Y ADRIAN MORALES FLORES.  
DOMICILIO: ANDES N° 2700 EN LA COLONIA  
JARDIN, MONTERREY, NUEVO LEON.  
PRESENTE. -**

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de Abril del año 2018-dos mil dieciocho. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000587/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07 de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, por los **C.C JOSEFINA FLORES ROJAS DE MORALES Y ADRIAN MORALES FLORES**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la Calle **PADRE MIER OTE. No. 894, BARRIO ANTIGUO ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 05-055-023**; quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Pública Número 57,504-cincuenta y siete mil quinientos cuatro, de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, 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 y Escritura Pública Número 3,526-tres mil quinientos veintiséis, de fecha 15-quince de Enero de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Treviño Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en este Municipio; solicitud con la que pretende obtener la autorización de **LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE** respecto del predio antes citado, el cual tiene una superficie de 336.73 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 554.90 metros cuadrados;

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

## 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, 11, 137 Fracción I, 191, fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 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, 4 fracción XCII, 5, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso g), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 32, 36, 39, 51 fracción III, 76, 78, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 5 fracción X, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 94, 106, 125 y 252 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**, se encuentran en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, zonas en las cuales el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES**, se considera como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje".

**III.-** De acuerdo a **Inspección Ocular** de fecha 01 de Junio del 2017, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que el inmueble no está en uso, si coincide con el plano.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 554.90 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

|             | <b>M2 POR<br/>REGULARIZAR</b> | <b>M2<br/>TOTALES</b> | <b>DESGLOSE DE AREAS</b>  |
|-------------|-------------------------------|-----------------------|---|
| PLANTA BAJA | 306.59                        | 306.59                | Cuenta con las siguientes áreas: comensales, salón exclusivo, oficina, barra, escenario, bodega, baños, escaleras y patio descubierto |
| 1 NIVEL     | 248.31                        | 248.31                | Cuenta con las siguientes áreas: cocina, comensales, terraza techada y escaleras.   |
| TOTAL       | 554.90                        | 554.90                | -----   |

**V.-** Que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 32, señala lo siguiente: "ARTÍCULO 32. Para la zona del **Barrio Antiguo**, decretado como **Centro Histórico**, se permitirá los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona **no serán aplicables el CUS Y COS** y la Altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable procurando que el lenguaje arquitectónico utilizando armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables"; por lo que el presente caso en particular, al encontrarse el predio en cuestión dentro de la zona del Barrio Antiguo ~~no son aplicables el COS y CUS.~~

**VI.-** En cuanto a los demás Lineamientos Urbanísticos cabe mencionar que de acuerdo al Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: "**ARTICULO 78.** Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, **podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento** que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente", así como también lo establecido en el Artículo 51, fracción III de dicho reglamento, en el que establece lo siguiente: "**ARTICULO 51** En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ... III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles:..." Razón por la cual el interesado acompaña copia simple de oficio DOCINL-151/16 de fecha 29 de Julio del 2016, mediante el cual informó lo siguiente: **que se presenta forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar Por lo que nuestra opinión técnica es**

que se conserve y restaure la primera crujía y su fachada principal. La ampliación al fondo del predio no fue autorizada por nosotros, en cuanto al uso de suelo deberá acatar la normatividad del Municipio y Reglamento del Barrio Antiguo. Los tramites a realizar son. Regularización de Ampliación y Uso de Suelo, por lo anterior no le son aplicables lineamientos urbanísticos, así como tampoco la normatividad de estacionamiento.

VII.- El solicitante acompaña oficio de fecha 15 de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría, el cual fue emitido por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, mediante el cual señala que en referencia a la solicitud planteada por Josefina Flores Rojas y Copropietario, respecto del proyecto de RESTAURANT del inmueble ubicado en la calle Padre Mier Oriente en el Barrio antiguo en Monterrey, N.L. con expediente catastral 05-055-023 : "**AUTORIZA CONDICIONALMENTE EL PROYECTO** con todas y cada una de las diferentes advertencias señaladas y sujetas desde luego a las diferentes personas que puedan ser consideradas como Terceros Perjudicados, y que en el presente caso la Junta de Protección y Conservación tiene y posee las facultades correspondientes para otorgar el presente visto. En la inteligencia de que cumplirá con los requisitos del Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, avalado por el Decreto y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León; además de que deberá mantener la fisonomía arquitectónica del Barrio Antiguo, al igual deberá acatar los lineamientos y disposiciones indicados por las Dependencias y Municipio de Monterrey para cumplir con las normas de seguridad, salud, sanitarias;" por lo anterior deberá coordinarse con la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, en relación al presente proyecto, para buscar la integración del contexto a la zona, en cuanto a las características arquitectónicas, alturas, entre otras recomendaciones, además es dicha Junta la competente y encargada de inspeccionar, verificar dicho cumplimiento, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 0041/2017 dentro del Dictamen LTA-000623/2016 de fecha 09 de Enero del 2017-dos mil diecisiete, 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.

IX.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 30-treinta de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Padre Mier S/N, en el Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 05-055-023, en la cual indica lo siguiente: a) Para la calle Padre Mier deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

X.- 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/108/2017 de fecha 30 de enero del 2017-dos mil diecisiete, 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.

XI.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número DPC/2867/16 de fecha 28 de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/417/15/18, Tarjeta Folio número 1507/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en la que 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 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.

XII.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones

del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural y Reporte fotográfico de fecha 31-treinta y uno de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por la Arquitecta Mónica Piña Martínez, con Cedula Profesional número 4608637, mediante el cual determina que se realizó una revisión minuciosa de la construcción de muros, columnas y losas no encontrándose grietas en ninguno de los elementos estructurales, en las uniones de muros con pisos y en las uniones de columnas tampoco se encontraron fisuras, con respecto a las losas se encuentran en un buen estado ya que no se encuentran pandeos, por lo antes mencionado nos hacemos responsables de la seguridad estructural de la construcción ya que se encuentra en buenas condiciones para el uso que se le va a proporcionar de restaurant

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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION(REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE** para el inmueble ubicado en la calle **PADRE MIER OTE, N° 894, BARRIO ANTIGUO ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 05-055-023**, el cual tiene una superficie de 336.73 metros cuadrados y una construcción total de 554.90 metros cuadrados que se regularizan;

**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:

**En cuanto a la Edificación. -**

- a) 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.
- b) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- c) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **RESTAURANTE**.
- 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 un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.

4) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de

**cualquier movimiento.**

- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- o) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- p) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 12:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 24:00 horas.
- q) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

**A. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones y lineamientos de seguridad señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el escrito con número de oficio DPC/2867/16, Expediente número PC/417/15/18, Tarjeta Folio Número 1507/16, de fecha 28-Veintiocho de Noviembre 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.**

**B. Deberá coordinarse con la 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, siendo dicho Instituto el competente y encargado de inspeccionar, verificar el cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.**

**C. Deberá coordinarse con la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, en relación al presente proyecto, para buscar la integración del contexto a la zona, en cuanto a las características arquitectónicas, alturas, entre otras recomendaciones, además es dicha Junta la competente y encargada de inspeccionar, verificar dicho cumplimiento, 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/108/2017, de fecha 30-treinta de Enero del 2017-dos mil diecisiete, 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) 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 ésta Secretaría.

a) Para la calle Padre Mier deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) 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) De acuerdo al Oficio DOCINL-151/16 de fecha 29 de Julio del 2016, firmado por la Antropóloga Elsa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia ) en el Estado de Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble que nos ocupa forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, además de su ubicación dentro del barrio antiguo y con base en el Artículo 51 del Reglamento de zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles

que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
  - II. En los destinados a estancias infantiles;
  - III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
  - IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.
- 4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
  - 5) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
  - 6) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
  - 7) El propietario o propietarios del Desarrollo, 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 0041/2017, dentro del expediente LTA-000623/2016, de fecha 09 de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

#### Generales

1. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### Aspecto Ambiental

##### Ruido y/o Vibraciones

3. 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. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia con la vía pública ni 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 12:00 a 22:00 horas (A) de 22:00 a 24:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### Contaminación del Suelo

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

9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### Emisiones al Aire

13. El área de la cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

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

#### Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
20. 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.
21. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

24. El proyecto no contempla área verde ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

#### Imagen Urbana

25. 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. 25,26,27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
26. 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 Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-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 apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las 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.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/AEDC/jhcc

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

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_



Oficio No: SEDUE 6770/2018  
Expediente Administrativo L-000578-15

### INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL  
DE INMOBILIARIA KABLA, S. A. DE C. V.  
DOMICILIO: LOMA BLANCA #2900 COLONIA  
DEPORTIVO OBISPADO EN MONTERREY, N.L.  
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 25-veinticinco días del mes de Abril del año 2018-dos mil dieciocho. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000578-15, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Noviembre del 2015-dos mil quince, por el **C. Juan Gabriel García Román** quien acredita su personalidad como Apoderado Legal mediante Poder Especial Notariado de fecha 05-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Titular de la Notaria No. 67-sesenta y siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; de la Sociedad denominada **INMOBILIARIA KABLA, S.A. DE C.V.**, quien acredita la propiedad del inmueble que más adelante se describe, mediante Escritura Publica número 23,802-veintitres mil ochocientos dos de fecha 13-trece de Marzo del 2013-dos mil trece pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas Titular de la Notaria Publica Numero 67 sesenta y siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; y la existencia legal de la sociedad mediante la Escritura número 19,531-diecinueve mil quinientos treinta y uno, de fecha 23-veintitres de Octubre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 104-ciento cuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en Monterrey, N.L.; inmueble que se ubica en la calle **LOMA BLANCA N° 2900 COLONIA DEPORTIVO OBISPADO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-275-012**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con superficie de 1,417.68 metros cuadrados en la cual se regularizaran 1,385.59 metros cuadrados.

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

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la 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, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 10, 11, 12 fracciones III, 13, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 51, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del

Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 25, 29 BIS, 30, 31, 32, 64, 65, 66, 67, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; y artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, ahora bien los predios identificados con los números de expedientes catastrales **11-275-012**, se encuentran en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, zona en las cual el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: *“Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje”*.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 27-veintisiete de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, “el inmueble de 02- dos plantas son oficinas administrativas, si coinciden con el plano, si cuentan con estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,385.59 metros cuadrados, distribuidos en 3- tres niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

|                | POR<br>REGULARIZAR | TOTAL     | Comentarios   |
|----------------|--------------------|-----------|---|
| SOTANO         | 231.04 m2          | 231.04 M2 | Cuenta con las siguientes áreas: 06 Cajones cubiertos, 03 al descubierto, almacén y caseta.   |
| PLANTA<br>BAJA | 948.24 m2          | 948.24 M2 | Cuenta con las siguientes áreas: oficinas, almacén, sala de juntas, recepción, recibidor, cocineta, patio interior, palapa, jardín, baños, alberca, cuarto de máquina, almacén y site |
| 1 NIVEL        | 206.31 m2          | 206.31 M2 | Cuenta con las siguientes áreas: sala de descanso y almacén.  |
| TOTAL          | 1,385.59           | 1,385.59  |   |

V.- 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 1,417.68 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1,063.26 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.67 (948.24 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.70 (2,410.05 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.98 (1,385.59 metros cuadrados) un CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (212.65 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.17 (241.10 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (354.42 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.33 (469.44 metros cuadrados); el Número de Niveles máximos permitidos: 04-cuatro Niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.50 metros en su nivel más alto.

**VI.-** 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 Obispado, **se requiere para el giro de Oficinas Administrativas** de 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 247.95 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 08-ocho cajones y para el área de **Bodega (productos inocuos)**, que es propio para la función del uso solicitado, requiere de 01-un cajón por cada 200 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 110.97 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón que sumados generan un requerimiento total de 09-nueve cajones que resuelve dentro del predio.

**VII.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió No. 0019/2015 dentro del expediente LTA-000531/2015, de fecha 01-uno de Diciembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**VIII.-** La entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/V/003/2016, de fecha 08 de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado 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 lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** La parte interesada acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 07-siete de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la Calle Loma Blanca e identificado con el expediente catastral 11-275-012, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo se deberá respetar lo siguiente: a) Para calle Loma Blanca deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) para la Calle. Marcelino M. Lacas deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberán respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

**X.-** El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 27 Octubre del 2015-dos mil quince, elaborado por el Ing. Miguel Alfonso Pérez Zulaica, con Cedula Profesional No. 4862273, mediante el cual señala entre otras cosas, que no presenta problema alguno en su estructura y no tiene impedimento en las mejoras que pretende lograr ya que no constituyen ningún esfuerzo a la resistencia de la misma; que después de su inspección se puede asegurar que esta obra no presenta ningún tipo de afectación que puedan poner en riesgo la integridad física y/o material de las personas que ahí laboren o a sus visitantes, así como a las propiedades que con ella colindan, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**XI.-** La Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió oficio No. DPC/2107/15-M, de fecha 23-veintitrés de Septiembre de 2015-dos mil quince, dentro del expediente número PC/1784/12/15, Tarjeta Folio Número 1353/15-M, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, así como los lineamientos para Oficinas Administrativas, en relación al predio ubicado en la Calle Loma Blanca N° 2900 en la colonia Deportivo Obispado en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 11-275-012, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia

municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma 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, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio ubicado en la calle **LOMA BLANCA No. 2900 COLONIA DEPORTIVO OBISPADO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 11-275-012, con una superficie total de 1,417.68 metros cuadrados y una construcción existente de 1,385.59 metros cuadrados, los cuales se regularizan.

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

- A. Deberá cumplir 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, altura de las edificaciones, etc.).
  - b) 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.).
  - c) 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.
  - d) Deberá de respetar el uso de edificación de **Oficinas Administrativas** en el predio en cuestión.
  - e) 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 mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  - f) No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
  - g) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **09-nueve cajones de estacionamiento** que requiere el proyecto para Oficinas Administrativas, los cuales fueron determinados considerando la Unidad Básica de Servicio del uso solicitado, por lo que, no deberá aumentar dichas áreas ya que modificará las mismas y por ende el requerimiento de cajones requeridos, por lo que dejará de cumplir con los mismos, provocando que quede sin efectos la presente autorización.
  - h) Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **241.10 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
  - i) 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.
  - j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - k) **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
  - l) 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.
- m) **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.**
- n) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- B. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. **DPC/2017/15-M, Tarjeta Folio No. 1353/15-M, Expediente No. PC/1784/12/15**, de fecha 23 de Septiembre del 2015, por el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Oficinas Administrativas** en el establecimiento que nos ocupa; 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- C. **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/003/2016, de fecha 08-ocho de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**
- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
    - a. Para la calle Loma Blanca, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - b. Para la calle Marcelino M. Lacas, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - c. En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro de 3.00 metros

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (solo en el ochavo)
  - 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  - 3) 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.
  - 4) El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos, 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 árboles colindantes al acceso a los cajones que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
  - 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 42 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
  - 6) 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 ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
  - 7) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

- 8) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No.0019/2015, dentro del dictamen LTA-000531/2015, de fecha 01-unos de Diciembre del 2015-dos mil quince, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe.**

**Generales**

1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de sustancias altamente riesgosas por la SEMARNAT), medicamentos, productos químicos (pinol, cloralex, productos percederos, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).
2. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. 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**

5. 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.
6. 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 08:30 a 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.
8. 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**

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
14. 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**

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

**Manejo de Residuos Sólidos**



19. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
21. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

24. Deberá respetar el arbolado presente en el predio ya que no interfiere con el proyecto, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponerlos al vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por reposición por mano de obra por cada árbol (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**

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

**TERCERO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**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 **03-tres años** no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

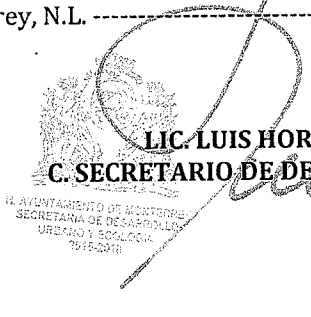
**SEXTO.** - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

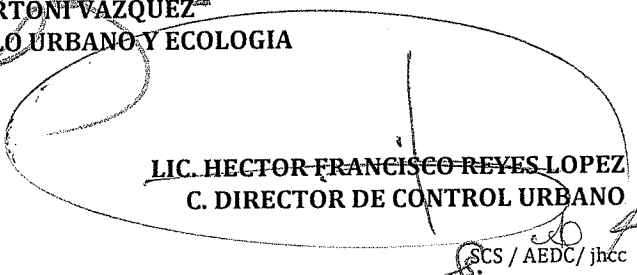
**SEPTIMO.-** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y

datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el 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.

**OCTAVO.** - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**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 y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.

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

  
**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
SCS / AEDC / jhcc

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

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_