



Oficio No.: SEDUE 7044/2018
Expediente Administrativo L-000155-17

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ", S. A. DE C. V. DOMICILIO: AVENIDA EUGENIO GARZA SADA No. 2145 EN COLONIA ROMA, 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 18- dieciocho días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000155-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Roberto Elías Hernández**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ**", **S. A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Poder General para Actos de Administración, emitido mediante Escritura Pública Número 10,852-diez mil ochocientos cincuenta y dos, de fecha 01-uno de Octubre del 2003- dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; y la existencia legal de su representada mediante Instrumento Público Número 2,596-dos mil quinientos noventa y seis, de fecha 08-ocho de Julio de 1983- mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Esteban González Westrup, Titular de la Notaria Publica Número 21-veintiuno, con ejercicio en esta Ciudad de Monterrey, N. L.; quien es propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE HIDALGO PONIENTE No. 2291, EN LA COLONIA OBISPADO** de esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-243-002**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 10,732-diez mil setecientos treinta y dos, de fecha 17-diecisiete de Diciembre del 2014- dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; por la cual solicita la autorización para las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (Ampliación) y CONSTRUCCIÓN (Regularización y Modificación al Proyecto Previamente Autorizado, consistente en la redistribución de áreas interiores, así como la disminución de metros cuadrados de área de Oficina en planta baja previamente autorizada, donde en su lugar se instalara un local comercial y de servicios agrupados) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS A 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS en planta baja Y DE TIENDA DE ESPECIALIDADES Y CONSULTORIOS A 01-UN RESTAURANTE**, en Planta Alta, permaneciendo el **BANCO Y LA OFICINA PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 740.00 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 1,094.68 metros cuadrados y una área por regularizar de 47.15 metros cuadrados, generando con ello un total de construcción de 1,141.83 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

1. Mediante oficio No. SEDUE 1960/2016, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo **L-000018/2016**, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo las Licencias de Uso de Suelo, de Edificación y de Construcción (Obra Nueva) para **Banco, Oficina, Tienda de Especialidades y Consultorio Médico Tradicional**, para el pedio ubicado en la Avenida Hidalgo Poniente No. 2291 Colonia Obispado, e identificado con el

1

011841



número de expediente catastral 11-243-002, el cual cuenta con una superficie de terreno de 740.00 metros cuadrados y una construcción total de 1,094.68 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 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, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284 y 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 f), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 y 168 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 22, 23, 30, 94, 95, 96 Y 125 del Reglamento para las Construcciones del 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 fracción 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 OBISPADO**, en una zona indicada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.4.5 RESTAURANTES**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje..."**

III.- Ahora bien, que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaria, mediante oficio No. SEDUE 1960/2016, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo L-000018/2016, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, éste fue sujeto a una aprobación para **Banco, Oficina, Tienda de Especialidades y Consultorio Médico Tradicional**, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la aprobación descrita, por lo que, en esas circunstancias, resulta aplicable lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**, resultando viable entrar al estudio de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la superficie total del inmueble de 740.00 metros cuadrados, siendo los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) del **0.75** (555.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.63 (467.54 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **5 veces** (3,700.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.54 (1,141.83 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de

829

Área Verde) de 0.15 (111.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (111.00 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (185.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.37 (272.46 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 12, y el proyecto presenta 3-tres niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido 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 es de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.15 metros en Sótano, 4.00 metros en Planta Baja y 4.00 metros Primer Nivel, por lo cual cumple con lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

IV.- 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 son 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 Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías 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, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y 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, 3.1.8 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 Fisiátricos y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 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, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 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.**

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,141.83 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:



| | M2 Autorizados | M2 Por Regularizar | M2 totales | Distribución de áreas |
|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|---|
| Sótano | 455.38 | 12.16 | 467.54 | Estacionamiento techado con capacidad para 17-dieciséis cajones, cisterna, subestación, rampa y escaleras. |
| Planta Baja | 314.25 | ----- | 314.25 | Estacionamiento sin techar para 04-cuatro cajones, jardín, local comercial, oficinas, banco, área de atención, área de cajas, almacén, baños y escaleras. |
| Nivel 1 | 325.05 | ----- | 325.05 | Restaurante: área de comensales, cocina, bodega, oficinas, sala de juntas, baños, pasillo cubierto y escaleras. |
| Nivel 2 (mezaninne) | ----- | 34.99 | 34.99 | Mezaninne: Área de almacén. |
| Total | 1,094.68 | 47.15 | 1,141.83 | |

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el plan citado en el considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, de acuerdo a lo siguiente:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN |
|--|--------------------------|--------|----------|-----------|-------------------|-----------|
| | CANTIDAD | UNIDAD | CANTIDAD | REQUIERE | | |
| RESTAURANTE | 1 C/10 | M2 | 80.70 M2 | 8 CAJONES | 21 | SI cumple |
| BANCO | 1 C/10 | M2 | 89.15 M2 | 9 CAJONES | | |
| LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS | 1 C/20 | M2 | 37.81 M2 | 2 CAJONES | | |
| BODEGAS | 1 C/200 | M2 | 84.63 M2 | 1 CAJÓN | | |
| OFICINAS | 1 C/30 | M2 | 50.01 M2 | 1 CAJÓN | | |
| REQUIERE | Total =21 CAJONES | | | | | |

*Es preciso señalar que el requerimiento de cajones se consideró de acuerdo a la Unidad Básica de Servicio de la actividad solicitada.

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 23-veintitrés de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, se observó que, al momento de la visita, el uso actual del inmueble es de Restaurante-Bar y Banco.

VIII.- La Dirección de Protección Civil Municipal, mediante oficio SAY-PCM/D/0865/2017, Expediente No. PC/594/15/18, Tarjeta Folio No. 0394/17, de fecha 07-siete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen mediante el cual otorga los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Restaurante, respecto del predio ubicado en la Calle Hidalgo Poniente No. 2291, en la Colonia Obispado e identificado con el número de expediente catastral 11-243-002; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1819/2017 y número de expediente administrativo LTA-000175/2017, de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- De acuerdo al apartado de Reforestación, en el punto número 24 del oficio indicado en el punto inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "24.- En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino con dimensiones de 5.0 cm 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 11-once árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 11 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey". Por lo que el solicitante presenta Factura con No. de Cliente 00049, Remisión 008820, de fecha 16-dieciséis de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, por concepto de la compra de 11-once árboles encinos, de las características señaladas, emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE S. DE R. L. DE C. V., subsanando de esta manera dicho requerimiento.

XI.- En base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N. L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/328/2017, de fecha 05-cinco de Junio del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- En fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, para el predio identificado catastralmente con el número 11-243-002, el cual indica que 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, sin embargo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XIII.- El interesado presenta responsiva de fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual el Arq. Humberto Linares Cardona, con cedula profesional 6151003, representante legal de NDS, Diseño y Construcciones, certifica que el Mezzanine, en el proyecto en cuestión, está construido de acuerdo a las especificaciones del cálculo anexo; subsanando con esto, lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO** (Ampliación) y **CONSTRUCCIÓN** (Regularización y Modificación al Proyecto Previamente Autorizado, consistente en la redistribución de áreas interiores, así como la disminución de metros cuadrados de área de Oficina en planta baja previamente autorizada, donde en su lugar se instalara un local comercial y de servicios agrupados) Y **CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS A 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** en planta baja Y **DE TIENDA DE ESPECIALIDADES Y CONSULTORIOS A 01-UN RESTAURANTE**, en Planta Alta, permaneciendo el **BANCO Y LA OFICINA PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble identificado con el número de expediente catastral **11-243-002**, ubicado en la **CALLE HIDALGO PONIENTE No. 2291, EN LA COLONIA OBISPADO**, de esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de 740.00 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 1,094.68 metros cuadrados y una área que se regulariza de 47.15 metros cuadrados, generando con ello un total de construcción de 1,141.83 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados en la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio No. SEDUE 1960/2016, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo **L-000018/2016**; la cual quedó debidamente descrita en el apartado de antecedentes de esta resolución, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

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

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

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.
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá respetar el uso de edificación para los giros de **01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 01-UN RESTAURANTE EN BANCO Y OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada (respetar lo indicado en el

proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 21-veintiún cajones de estacionamiento que indica el proyecto y que requiere como mínimo, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
12. **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.**

B) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio SAY-PCM/D/0865/2017, Expediente No. PC/594/15/18, Tarjeta Folio No. 0394/17, de fecha 07-siete de abril del 2017-dos mil diecisiete, para el uso de Restaurante, respecto del predio ubicado en la Calle Hidalgo Poniente No. 2291, en la Colonia Obispado e identificado con el número de expediente catastral 11-243-002, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/328/2017, de fecha 05-cinco de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

El proyecto cuenta con un antecedente aprobado dentro de la Licencia L-018/2016 de fecha 21 de junio del 2016. El proyecto presentado a revisión respeta en su totalidad las áreas viales autorizadas dentro de la mencionada Licencia (accesos, pasillos, rampas, cajones), por lo que el proyecto queda condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones, mismas que fueron plasmadas dentro del Dictamen Técnico Vial DT/V/195/2016, para la Licencia L-018/2016, de fecha 26 de Abril del 2016.

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 Avenida Miguel Hidalgo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al 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 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. Así mismo, se

Handwritten signature/initials

deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

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 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
5. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móvil o fijo, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
6. El acceso vehicular al sótano (entrada y salida) deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. La entrada y salida vehicular a la planta baja deberán tener 3.00 metro de ancho como mínimo. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

7. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
8. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
10. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
11. Las rampas de acceso al estacionamiento del sótano deberán considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial, de acuerdo con el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
12. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

13. 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.

14. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.
15. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
16. 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.
17. 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 ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1819/2017 y número de expediente administrativo LTA-000175/2017, de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 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, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

4. 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas de 68 dB(A) de 08:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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 cocina deberá incluir campana, extractor y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá

8. a. 14

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. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
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 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 de 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. 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 11-once árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 11 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

25. 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.
26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: La Licencia de 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

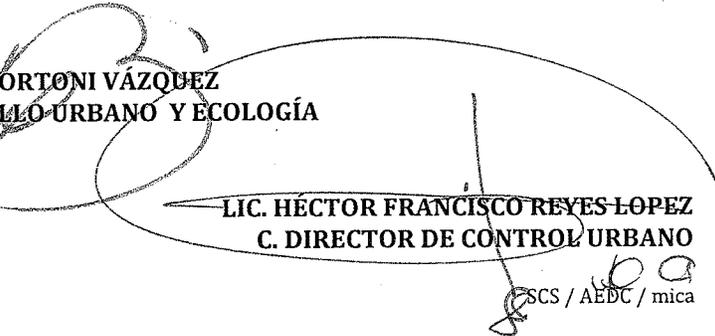
acuerdo con el artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículos 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.

OCTAVO: 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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 Nuevo León.


 H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
 SCS / AEDC / mica

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 _____