



Oficio No.: SEDUE 6348/2018
Expediente Administrativo L-000022-17

INSTRUCTIVO

C.C. JUAN MANUEL AMAYA RODRÍGUEZ Y MARIA ANTONIA ALTAMIRANO GONZÁLEZ DE AMAYA.
DOMICILIO: CALLE BERNARDO REYES No.1905,
COLONIA INDUSTRIAL, 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 26-veintiséis días del mes de Febrero del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000022-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha veinticuatro días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, por los **C.C. JUAN MANUEL AMAYA RODRÍGUEZ Y MARÍA ANTONIA ALTAMIRANO GONZÁLEZ DE AMAYA**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **REFORMA PONIENTE No. 711, ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 03-012-010**, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE Y BAR**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 87.41 metros cuadrados, con una construcción total de 158.48 metros cuadrados que se regularizan; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 10,880-diez mil ochocientos ochenta, de fecha 23-veintitres de Enero del 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe de la Licenciado Edelmiro Sánchez Sánchez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (73)-setenta y tres, con ejercicio en este Municipio, por medio de la cual se formaliza la transmisión de la propiedad respecto del inmueble que nos ocupa identificado en el expediente catastral (70) 03-012-010, a favor de Juan Manuel Amaya Rodríguez y María Antonia Altamirano González de Amaya.

Contrato de Arrendamiento celebrado entre el señor **Ricardo Villarreal Benavides**, como arrendador y por otra parte los señores **Juan Manuel Amaya Rodríguez y María Antonia Altamirano González**, como arrendatarios, de fecha 01-primer de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, ratificado bajo el Acta Fuera de Protocolo Numero 62,795-sesenta y dos mil setecientos noventa y cinco, de fecha 14-catorce del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (95)-noventa y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral Notarial en este Municipio.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I y II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción

8. J.12



I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 293 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso a), 11, 12

Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.4, 15 Fracción I y II, 16, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 26 Fracción I, 33, 94, 95, 96, 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(SC) SERVICIOS Y COMERCIO**; donde el uso solicitado para **3.4.1 Bar** que se considera como **CONDICIONADO** y **3.4.5 Restaurante** que se considera como **PERMITIDO**, resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje, y II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejara sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."*

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que *"Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I. Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre*



Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra inserto en una zona clasificada como **CS-SERVICIOS Y COMERCIO**, por lo tanto son aplicables los requerimientos II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 0386/2017 dentro del expediente LTA-000027/2017 de fecha 02 de Febrero del 2017. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con número de oficio **DPTDU/V/166/2017** de fecha Veintitres de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, bajo el oficio **No. DPC/3197/16, Tarjeta Folio No. 1539/16, Expediente No. PC/429/15/18**, mediante el cual señala los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil que deberá cumplir de acuerdo al Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 158.48 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	87.41 m2	87.41 m2	Recepción, barra, escaleras, caja, baños, cocina, almacén.
PLANTA ALTA	71.07 m2	71.07 m2	Escaleras, área de mesas, cocina
TOTAL	158.48 m2	158.48 m2	RESTAURANTE Y BAR CON ESTACIONAMIENTO PARA 5-CINCO CAJONES A DISTANCIA

VI.- Que de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el que se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos urbanísticos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con dichos lineamientos.

La altura máxima exigible por nivel es de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.85 metros en su nivel más alto, por lo cual se respeta lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: *"En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"*.

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

	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 5 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Restaurante	15	M2	45.80	3 cajones		
Bar	15	M2	12.90	1 cajón		
REQUIERE UN TOTAL	4 - CAJONES					

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

[Handwritten signatures]



Ahora bien, es importante aclarar que al no contarse con área para cajones de estacionamiento, en el inmueble que nos ocupa, el interesado, de acuerdo a lo señalado por el Artículo 50, que a la letra dice: *"En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:*

I. Derogada

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

III. Derogada

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

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

Por tal motivo, el Interesado presenta Contrato de Arrendamiento de 05-cinco cajones de estacionamiento, celebrado entre el señor **Ricardo Villarreal Benavides** y por otra parte los señores **Juan Manuel Amaya Rodríguez y María Antonia Altamirano González**, de fecha 01-primero de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, ratificado bajo el Acta Fuera de Protocolo Numero 62,795-sesenta y dos mil setecientos noventa y cinco, de fecha 14-catorce del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (95)-noventa y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral Notarial en este Municipio, mismo que cumple con las condicionantes del artículo 50 del citado Reglamento.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 02-dos de Marzo del 2017-dos mil diecisiete se observó al momento de la visita que el inmueble tiene uso de venta de accesorios y reparación de celulares, no coincide, se marca diferencias en el plano, aun no se habilitan los cajones de estacionamiento.

Al respecto, el interesado presenta escrito, de fecha 12-doce de marzo del 2017-dos mil diecisiete, donde se informa a través de este documento hace constar su conocimiento que el local de su trámite L-022/17, con el expediente catastral 03-012-010, con dirección en Reforma No. 711 Pte., Centro de Monterrey, dejara de operar como "Telefonía Celular", una vez reciba las autorizaciones correspondientes, por el hecho que el uso de suelo en trámite es para "Restaurante y Bar".

IX.- El interesado acompaña Dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. **DPC/3197/16, Tarjeta Folio No. 1539/16, Expediente No. PC/429/15/18** de fecha 08-ocho de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de Restaurante y Bar, en el predio 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.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **0386/2017** dentro del expediente **LTA-000027/2017**, de fecha 02-dos de Febrero 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.

XI.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número **DPTDU/V/166/2017**, de fecha 23-veintitres de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.



XII.- Al respecto el interesado anexa **Estudio de Peritaje Estructural**, elaborado en fecha 31-treinta y uno de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, por el Arq. Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional 1539925, el cual se manifiesta como responsable del mismo, mediante escrito anexo.

XIII.- En fecha 18-dieciocho de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la calle Reforma No. 711, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastrale (70)03-012-010, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación para la calle Reforma deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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 DE USO SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE Y BAR**, en el inmueble ubicado en la **REFORMA No. 711, ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **03-012-010**, el cual tiene un superficie total de 87.41 metros cuadrados y una construcción total de 158.48 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:

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

A. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Restaurante y Bar** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (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.
5. Es importante señalar que al comprometerse a realizar las adecuaciones necesarias para funcionar como "Restaurante y Bar", en el inmueble que nos ocupa el interesado, deberá cumplir con lo señalado por el **ARTÍCULO 18. Que a la letra dice: En el municipio de Monterrey se prohíben los siguientes usos de suelo: Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo, Moteles y salas de masaje no terapéuticos, Juegos de mesa, Máquinas tragamonedas, casa de apuestas, casas de juego, centros de apuestas, casinos, salas de sorteos, y similares.**
6. Se le hace saber que la presente resolución, **no autoriza la venta de bebidas alcohólicas**, ya que para lo cual, deberá realizar los trámites necesarios ante la dependencia correspondiente del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey Nuevo León y la autoridad Estatal correspondiente en expedirla.
7. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **04-cuatro cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto, sin embargo, soluciona con **05-cinco cajones de Estacionamiento**.
8. 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.

9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. **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.**
11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
12. **Deberá 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.**
13. 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/3197/16, Tarjeta Folio No. 1539/16, Expediente No. PC/429/15/18 de fecha 08-ocho de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, por el que emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de Restaurante y Bar, en el predio 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 DPTDU/V/166/2017 de fecha 23-veintitres de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 Reforma 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. El proyecto propone un estacionamiento alternativo a ubicarse en la calle Amado Nervo el Centro de la Ciudad. El propietario queda obligado a presentar la documentación que refiere el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y a la colocación del señalamiento informativo que refiere el mismo artículo. Al respecto y de conformidad con el Artículo 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:
 - II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;
 - IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;
 - V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

4. La edificación donde se pretende resolver el requerimiento de estacionamiento deberá contar con cajones suficientes



- para resolver su propia demanda además de los requisitos para la presente Licencia.
5. La edificación donde se pretende resolver el requerimiento de estacionamiento deberá contar con las autorizaciones respectivas del área de estacionamiento a arrendar.
 6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 7. El Desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horarios no hábiles para el restaurante. El Desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 103 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio, sin permiso de la Autoridad correspondiente.
 8. 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 9. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial o las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
 10. 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. 0386/2017 dentro del expediente LTA-000027/2017, de fecha 02-dos de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. Deberán 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 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.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
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 terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

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

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 y aceite.
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 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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. El proyecto está libre de área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto estacionamiento, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 02-dos árboles de estacionamiento sienta la cantidad de 03-tres arboles (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 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.



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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 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.

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, reponsivas, 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 IV 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

SCS / AEDC / setv

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

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____

FIRMA _____
No. DE GAFETE _____

FIRMA _____



