



No. de Oficio: SEDUE 7237/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000360-17

INSTRUCTIVO

**AL C. MARCELO RIOS RODRIGUEZ,
CON DOMICILIO EN LA CALLE MORELOS No. 929 OTE.,
CENTRO DE 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 07-siete días del mes de Junio del año 2018-dos mil dieciocho. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000360-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. MARCELO RIOS RODRIGUEZ**, en su carácter de propietario del predio ubicado en la calle **MORELOS OTE. No. 956 y 958 ESQUINA CON MINA No. 1010, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 05-061-001**, mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, CAFES, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, AUDITORIO, TEATRO, SALAS O SALONES DE CONCIERTOS, CENTRO DE CONVENCIONES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie de 511.44 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizados de 372.49 metros cuadrados y una construcción de 311.80 metros cuadrados por regularizar, con una construcción total de 684.29 metros cuadrados. Para lo cual, acompaña la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 54,808-cincuenta y cuatro mil ochocientos ocho, de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaria Publica Numero 129-ciento veintinueve, con ejercicio en la Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual se celebra contrato de Donación a título gratuito de un bien inmueble con reserva de Usufructo Vitalicio en el cual el C. Benjamín Gerardo Ríos Martínez Dona a título gratuito al **C. MARCELO RIOS RODRIGUEZ**, la nuda propiedad identificada con el número de expediente catastral **(70) 05-061-001**.

Acta Fuera de Protocolo Numero 88,282-16-ochenta y ocho mil doscientos ochenta y dos guion dieciséis, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Fernando Hernández Medina, Notario Público Suplente del señor Licenciado Ricardo Treviño García, Titular de la Notaria Publica Numero 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por medio del cual el **C. MARCELO RIOS RODRIGUEZ**, cancela el usufructo Vitalicio que le correspondía a la Sra. Nora Elvia Rodríguez Chapa.

ANTECEDENTE

El solicitante anexa copia simple de Plano, aprobado por la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Monterrey, en fecha 24-veinticuatro de Marzo de 1956-mil novecientos cincuenta y seis, autorizando la construcción de las 3-tres Casas Habitación, bajo el número de Registro, Reg. 237, en la calle Morelos Ote. No. 956 y 958 esquina con Mina No. 1010, Centro de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral **(70) 05-061-001**.



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, XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracciones I y II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 351, 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 4 inciso g), 12 Fracciones II y III, 13, 14 Fracciones II punto 2.3 y III puntos 3.4, 3.5 y 3.9, 15 Fracciones I y II, 16, 32, 36, 51 Fracción III, 76, 78, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 Fracciones I a XV, 168 y 188 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4, 5, 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 III, 17, 18 Fracción IX, 23, 25, 94, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 Fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X 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 Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 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**, donde los predios en cuestión se encuentran ubicados en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, donde los usos solicitados para **3.4.5 Restaurante, Cafés y 3.9.4 Oficinas Administrativas**, se consideran como **PERMITIDOS** y los usos solicitados para **2.3.1 Local Comercial y de Servicios Agrupados** (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (Excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia) y **3.5.1 Auditorio, Teatro, Salas o Salones de Conciertos, Centro de Convenciones** se consideran como **CONDICIONADOS**; 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.- 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, 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

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 párrafo anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, por lo tanto, son aplicables los requisitos **I, II, III y IV** del Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, mismos que se subsana de la siguiente manera:

Requerimiento I: - De acuerdo al acta de Inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaria en fecha 18-dieciocho de Octubre del 2017-dos mil diecisiete y de acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaria se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en la Fracción 1 para Usos Condicionados; Por la Calle **José María Morelos y Pavón de 32-treinta y dos lotes totales (100%)**, 29-veintinueve lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al **90.62 %** de los lotes totales y 03-tres lotes es uso de habitacional unifamiliar (habitado) que equivale a un **9.38 %** de los lotes totales y por la Calle **Francisco Javier Mina de 18-dieciocho lotes totales (100%)**, 11-once lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al **61.11 %** de los lotes totales y 07-siete lotes es uso de habitacional unifamiliar (habitado) que equivale a un **38.89 %** de los lotes totales; además de que los lotes adyacentes al predio uno es uso habitacional unifamiliar y el otro uso de Bodega; por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. **3673/2017**, dentro del Dictamen **LTA-000443/2017**, de fecha 06-seis de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III:** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen técnico vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos mencionados en el oficio **DPTDU/V/632/2017**, de fecha 15-quince de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Dictamen de Lineamientos de Seguridad, realizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, Oficio No. **SAY-PCM/D/2669/2017**, Tarjeta Folio No. **1163/17**, Expediente No. **PC/800/15/18**, mediante el cual señala los lineamientos de seguridad que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

V.- En cumplimiento a lo señalado en el Artículo 160 BIS fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el interesado anexa levantamiento de zonificación que realiza en la zona en donde se ubica el predio en cuestión, que se puede observar que; "LA MAYORIA DE LOS LOTES DENTRO DEL PERIMETRO DE LOS 100ML SON OFICINAS Y NEGOCIOS, 2 SE ENCUENTRAN CON CONSTRUCCION Y SIN USO", argumentos que son corroborados con

la visita de inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría de fecha 18-dieciocho de Octubre del 2017-dos mil diecisiete.

VI.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaria con fecha 18-dieciocho de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, se hace constar que la construcción tiene uso comercial, que coincide con el plano que se anexo y que no cuenta con cajones de estacionamiento.

VII.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 684.29 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	AUTORIZADA	POR REGULARIZAR	TOTAL	COMENTARIOS
PLANTA BAJA	169.76 m2	298.86 m2	468.62 m2	Acceso, área de mesas, área de mesas doble altura, restaurante, auditorio, teatro, sala de conciertos, centro de convenciones, bodega, baño, cocina, acceso local, escaleras, taller, triques, escaleras, acceso área de mesas, cafetería, baño, cocina y baño.
PLANTA ALTA	202.73 m2	12.94 m2	215.67 m2	Escaleras, recepción, oficina, baño, área de trabajo, terraza cubierta, área de comedor, triques, escalera, local, triques, archivo y baño.
TOTAL	372.49 m2	311.80 m2	684.29 m2	-----

VIII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Artículo 32 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, que a su letra dice: *“Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirán 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, 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 lineamientos urbanísticos. Así mismo en el mencionado Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala en su Artículo 78, lo siguiente: *“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 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 mismo de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., en el apartado de Normas Para Estacionamiento CAPITULO III, Artículo 51 establece: **“En los siguiente inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: III. En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o 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”**.; por lo que de acuerdo a lo señalado en estos artículos y a lo señalado en el oficio N° 401.6C.2/336/2017, de fecha 10-diez de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por el Departamento de Trámites y Servicios legales del Centro INAH Nuevo León, el proyecto queda eximido de cumplir con los cajones de estacionamiento finalmente, en las notas del artículo 36, señala, que en el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberán aplicar además de lo dispuesto por el Plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes; por lo cual el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 15-quince de Septiembre de 1993-mil novecientos noventa y tres, en el artículo 25 fracción II, señala lo siguiente: *“ARTICULO 25.- Salvo autorización expresa de la Junta de Protección y Conservación, queda prohibido:...II.- Construir Edificios de más de dos niveles...”*; por lo

cual el proyecto presentado cuenta con una construcción desplantada de 02-dos niveles, por lo cual cumple con lo señalado en dicho Reglamento.

IX.- El interesado acompaña Dictamen emitido por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, con Oficio de fecha 02-dos de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, referente al escrito que plantea el señor C. Marcelo Ríos Rodríguez, autorizando condicionadamente el proyecto para los inmuebles identificados con los números 956 y 958, de la calle Morelos Oriente en el Barrio Antiguo de Monterrey, Expediente Catastral 05-061-001, para ser Rehabilitado para Local Comercial y Servicios Agrupados, Restaurante, Café y Fonda, Auditorio, Teatro, Cine, Sala o Salón de Conciertos, Centro de Convenciones, Sala o Centros de Espectáculos, Oficinas Administrativas, Oficinas (Administración Pública).

X.- El interesado acompaña Dictamen con oficio, **No. SAY-PCM/D/2669/2017, Tarjeta Folio No. 1163/17, Expediente No. PC/800/15/18**, de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Restaurante, Café, Local Comercial y de Servicios Agrupados, Auditorio, Teatro, Salas o Salones de Conciertos, Centro de Convenciones y Oficinas Administrativas**, respecto del inmueble ubicado en la calle Morelos Ote. No. 956 y 958 esquina con Mina No. 1010, Centro de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral (70) 05-061-001; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

XI.- La Dirección de Ecología, mediante Oficio **No. 3673/2017**, dentro del Dictamen **LTA-000443/2017**, de fecha 06-seis de Octubre 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.

XII.- 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, emitió Dictamen Técnico, Vial mediante oficio número **DPTDU/V/632/2017**, de fecha 15-quince de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XIII.- El interesado acompaña **Reporte Estructural**, (Construcción Existente) para la Edificación donde se pretende dar los Usos de **Restaurante, Café, Local Comercial y de Servicios Agrupados, Auditorio, Teatro y Oficinas Administrativas**, de fecha 14-catorce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Miguel Ángel Flores Juárez, con Cedula Profesional No. 5778820, como conclusión no presenta daños estructurales de ningún tipo que pongan en riesgo la integración física de las personas que laboran y los visitantes, para el predio ubicado en la calle Morelos Ote. No. 956 y 958 esquina con Mina No. 1010, Centro de Monterrey, Nuevo León.

XIV.- En fecha 11-once 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, en el cual indica lo siguiente respecto el predio ubicados en la calle Morelos Ote. No. 956 y 958 esquina con Mina No. 1010, Centro de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 05-061-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación para la calle José María Morelos y la calle Mina se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y para la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

ACUERDA:

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, CAFES, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, AUDITORIO, TEATRO, SALAS O SALONES DE CONCIERTOS, CENTRO DE CONVENCIONES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en el predio ubicado en la calle MORELOS OTE. No. 956 y 958 ESQUINA CON MINA No. 1010, ZONA CENTRO, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 05-061-001, el cual cuenta con una superficie de 511.44 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizados de 372.49 metros cuadrados y una construcción de 311.80 metros cuadrados por regularizar, con una construcción total de 684.29 metros cuadrados.

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

A) En cuando 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, Café, Local Comercial y de Servicios Agrupados, Auditorio, Teatro, Salas o Salones de Conciertos, Centro de Convenciones y Oficinas Administrativas** 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. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **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.**
8. 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.
9. **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.**
10. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) Deberá cumplir con los lineamientos en materia de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. SAY-PCM/D/2669/2017, Tarjeta Folio No. 1163/17, Expediente No. PC/800/15/18, de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Restaurante, Café, Local Comercial y de Servicios Agrupados, Auditorio, Teatro, Salas o Salones de Conciertos, Centro de Convenciones y Oficinas Administrativas, respecto del inmueble ubicado en la calle Morelos Ote. No. 956 y 958 esquina con Mina No. 1010, Centro de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral (70) 05-061-001; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/632/2017 de fecha 15-quinque de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

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

Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo).

- 2) De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, y considerando el Oficio N° 401.6C.2/336/2017, de fecha 10 de agosto del 2017, firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, en el cual se nos informa que el inmueble en mención se encuentra declarado como "Monumento Histórico por determinación de ley", se condiciona al propietario a cumplir con las siguientes obligaciones.

- 3) 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. Ahora bien, 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 este proyecto

ARTÍCULO 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 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 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

- 5) El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey (artículo 103, inciso XVIII), "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito."
- 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 el señalamiento vial o 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.

D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 3673/2017 dentro del Dictamen LTA-000443/2017, de fecha 06-seis de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.
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, 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 (NOM-081 SEMARNAT-1994) siendo de 68 dB (A) de 09:00 a 22:00 horas y de 65dB (A) de 22:00 a 24:00 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 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 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.

[Handwritten signatures and initials]

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. Los residuos orgánicos generados en el predio 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. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento, por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

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.

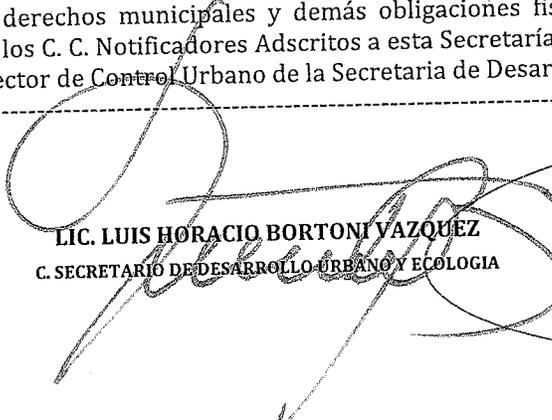
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior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

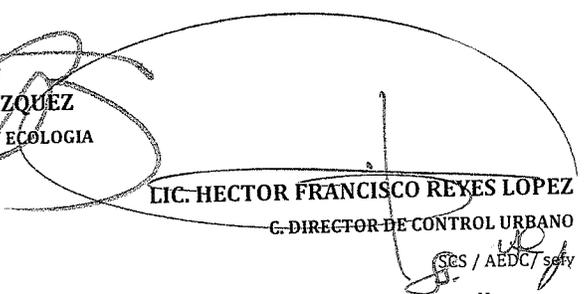
QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 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, Nuevo León., 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 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 Secretaria 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

SES / AEDC / sefy

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 _____