



[Handwritten signature]

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, 2, 5, 6 fracciones IV y V, 7, 11 fracción XII, 148 y fracción I, 202 fracción II, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 260 fracciones I a IX, 364, 365, 367, 385 y 399 fracciones I, II, VI y X, 400 y 402 y lo dispuesto por el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos,

CONSIDERANDO

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

UNICO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante instructivo, planos y cartulina, de fecha 15-quince días del mes de diciembre del 2004-dos mil cuatro, dentro del expediente administrativo No. L-465/2003, autorizó las Licencias de Regularización de Uso de Suelo y Edificación de Local de Renta de Video y Reparación de Computadoras, en el predio identificado con el número de expediente catastral 31-196-006, con una superficie de 2053.70 metros cuadrados, con una construcción total de 1,031.30 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

de Uso de Edificación. Encontrándose los siguientes:
una construcción total autorizada de 1031.20 metros cuadrados, de los cuales 636.55 metros cuadrados, son por aprobar el cambio PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 2,053.70 metros cuadrados, con EDIFICACION (EDIFICIO B) DE TALLER DE COMPUTADORAS A RESTAURANTE BAR Y RENTA DE VIDEOS (EDIFICIO A) el Estado; solicitud con la que pretende obtener la autorización de LICENCIA MUNICIPAL PARA CAMBIO DE USO DE Publica Número 3-tres, de la que es Titular el Licenciado Emilio Cardenas Estrada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cardenas Montfort, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría municipio y Escritura Pública Número 26,435-veintiseis mil cuatrocientos treinta y cinco, de fecha 25-veinticinco de Agosto del Licenciado Edelmiro Sanchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 73-setenta y tres, con ejercicio en este mil cuatrocientos cuarenta y siete, de fecha 30-treinta de Julio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del en su carácter de propietarios del inmueble antes citado, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 1,447- mil dieciocho; celebrado por los C.C. Adela Andrade Vizcarra, Ana Marcela González Andrade, y Jesus Guillermo González Andrade, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 123/270,015/2018, de fecha 11-once de Abril del 2018-dos mil dieciocho, ratificado ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León, expediente catastral 70) 31-196-006; acompañando Contrato de Arrendamiento de fecha 15-quince de Marzo del 2018-dos mil ubicado en la AVENIDA EUGENIO GARZA SADA No. 400, COLONIA ALTA VISTA, en esta Ciudad, e identificado con el número de de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, por el C. BENITO CAVAZOS RODRIGUEZ, en su carácter de Arrendatario del inmueble --- VISTO.- El expediente administrativo No. L-000096-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos --- En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de Septiembre del año 2018-dos mil dieciocho.

administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente

P R E S E N T E.-

C. BENITO CAVAZOS RODRIGUEZ
CON DOMICILIO RIO AMAZONAS No. 302 OTE.,
COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.

INSTRUCTIVO

No. de Oficio: SEDUE 8182/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000096-18

Handwritten initials and marks at the top right of the page.

III - Aunado a lo anterior cabe señalar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, y en congruencia con el Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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-cinuenta 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 emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o 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

II - De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, que entro en vigor el 18 de Noviembre de 2015 y en congruencia con el Plan de Desarrollo 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 SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES**, se considera como **PERMITIDO** y para el uso de **3.4.1 BAR**, se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 Fracciones I y II de la Ley de Acentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: Artículo 148 "En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giro o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de 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..."

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículos 281, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3, 4, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 72, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.



Handwritten signature and initials

VII.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es importante señalar que al contar con un derecho reconocido a su favor, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, continúan vigentes la licencia mencionada (L-465/2003), y por lo tanto, como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descriptas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio 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

Desglose de áreas	M2 Autorizados	M2 totales
Edificio A (Área de almacén de videos, baño y escalera), Edificio B (Área de almacén, empleados, escalera, baños).	330.25	330.25
Edificio A:(Renta de videos, escalera) Edificio B: (Recepción, sala de espera, área de comensales, cocina, caja, escaleras) y área de estacionamiento para 34 - cajones	533.51	533.51
Edificio B: (área de comensales, barra, baños, oficinas y escalera)	167.54	167.54
Total	1031.30	1031.30

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción de 1,031.30 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

V.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 19-diciembre de Abril del 2018-dos mil dieciocho, se pudo constatar que al edificio que nos ocupa no tiene uso alguno (esta en remodelación de interiores), mientras que el edificio A se utiliza como farmacia, la edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los metros cuadrados de construcción, niveles, accesos, distribución, se trabaja en la distribución al interior del local B, si se habilitan las áreas de estacionamiento presentadas.

IV.- Que atendiendo a que el uso para BAR, conforme al Plan en cita, es considerado condicionado, por encontrarse en una zona indicada como CAL-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, por tanto, le serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, señalados por el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 1532/2018, dentro del dictamen LTA-000166/2018, de fecha 01-primero de junio del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; 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 Opinión Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/238/2018, de fecha 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C., mediante Folio: IR18-173 de fecha 21-veintuno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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."

Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", se resolverá el presente trámite, resulta procedente entrar al estudio de la presente solicitud, dado que sigue dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso, siendo clasificado como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO y las que da cumplimiento de la siguiente manera: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 veces, Área Libre de 0.30 y Área Jardinada de 0.15; los cuales, el proyecto de edificación presentado cumple con cada uno de los citados lineamientos urbanísticos, conforme a la superficie del predio, que es de 2,053.70 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente forma: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (1,437.59 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.50 veces (1,031.30 metros cuadrados); Área Libre de 0.30 (616.11 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.74 veces (1,520.19 metros cuadrados) y Área Jardinada de 0.15 (308.05 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.039 (82.00 metros cuadrados), es importante señalar que la edificación cuenta con área jardinada de 82.00 metros cuadrados, sin embargo, de esta resolución se realizó una compensación de arbolado que se menciona en el permiso referido en el apartado de antecedentes de esta resolución.

VIII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a los antecedentes antes presentados para el giro de Renta y Venta de Peliculas sigue respetando y teniendo en funcionamiento los 09-nueve cajones que le fueron requeridos en la autorización previa (1-un cajón por cada 25.00 m2, teniendo un área de 220.418 metros cuadrados de unidad básica de servicio) , ahora bien el cambio de uso de edificación solicitada para Restaurante Bar, se requiere 1-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 253.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 17-dieciséte cajones ; que sumados a los requeridos en los citados antecedentes generan un total de 26-veintiséis cajones los requeridos, los cuales resuelve con 34-treinta y cuatro cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

IX.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante número de oficio 1532/2018, dentro del dictamen LTA-000166/2018, de fecha 1-unos de junio del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnico en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/238/2018, de fecha 02-dos de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, el cual se realizó, conforme a la información y 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.

XI.- El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 21-veintuno de mayo del 2018, en relación al proyecto de cambio de uso de suelo de edificación del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el folio IR18-173, condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

Nuevo León:
G. A. P.



Handwritten signature and initials

- A) Deberá cumplir al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 - b) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
 - c) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para uso de **RESTAURANTE BAR(EDIFICIO B) Y RENTA DE VIDEOS (EDIFICIO A)PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
 - d) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento autorizadas 26-veintiseis cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 34-treinta y cuatro cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.
 - e) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN A OTRA SENALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 - f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 - g) 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 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.
 - h) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
 - i) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 - j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - k) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda darseles.
 - l) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 - m) Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
 - o) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

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

el cambio de uso de edificación.

cuadrados, con una Construcción Autorizada de 1,031.30 metros cuadrados, de los cuales 636.55 metros cuadrados se autoriza e identificado con el número de expediente catastral 70) 31-196-006, el cual tiene una superficie total de 2,053.70 metros cuadrados, para el inmueble ubicado en la AVENIDA EUGENIO GARZA SADA N° 400, COLONIA ALTA VISTA, de esta Ciudad **AUTORIZADOS, EN EDIFICIO B) DE TALLER DE COMPUTADORAS A RESTAURANTE BAR Y RENTA DE VIDEOS (EDIFICIO A)PREVIAMENTE AUTORIZADOS,** para el inmueble ubicado en la AVENIDA EUGENIO GARZA SADA N° 400, COLONIA ALTA VISTA, de esta Ciudad considerandos de la presente resolución se **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACION(SOLO EN EDIFICIO B) DE TALLER DE COMPUTADORAS A RESTAURANTE BAR Y RENTA DE VIDEOS (EDIFICIO A)PREVIAMENTE AUTORIZADOS,** para los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de **PRIMERO.-**

ACUERDA

B) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/238/2018, de fecha 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 1) El predio no presenta el trámite de alineamiento vial, por lo que deberá solicitarlo ante esta Secretaría, conforme a lo indicado en el artículo 125 fracción 7 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- 2) El proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales autorizadas (número de cajones de estacionamiento, dimensión de los mismos, disposición de los cajones de estacionamiento, pasillo de circulación, área de maniobras, accesos vehiculares), por lo que se condiciona a respetar las siguientes obligaciones:
 - 3) 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la avenida Eugenio Garza Sada deberá un ancho total de 50.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la calle Buenos Aires deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle Río de Janeiro deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.
- Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
 - 4) El predio cuenta con afectación vial por la avenida Eugenio Garza Sada, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

- El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Eugenio Garza Sada, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
- 5) 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.
 - 6) Se deberá respetar los cajones de estacionamiento aprobados (dimensión y ubicación) conforme a los planos antecedente autorizados con número de expediente L-465/03, de fecha 15 de diciembre del 2004.
 - 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
 - 8) Con respecto a la vía pública queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 - 9) Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoserivicio, ya que no se cumplen con los requisitos señalados en el artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
 - 10) El desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horarios de poca demanda. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, (fracción XVIII) del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
 - 11) 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.
 - 12) 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.
 - 13) 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 desarrollo.

C) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Número de oficio 1532/2018 dentro del dictamen LTA-000166/2018, de fecha 01-uno de junio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

19. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

18. 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.

17. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

16. 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.

15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial. Deberá registrarse sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

Contaminación del Agua

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

12. 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 anti-contaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad

Emisiones al Aire

11. 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.

10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

6. 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.

5. 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.

4. Las actividades que generen emisiones de ruido. No podrán colocarse en colindancia a 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 08:00 a 22:00 horas (horario común para restaurantes).

3. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

Ruido y/o Vibraciones

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.

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

Generales



autoridad incompetente.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apertibir a los interesados en términos del artículos 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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

QUINTO: 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 artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO: La utilización que se de 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.

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

D) En cuanto a Seguridad Civil, deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 21-veintuno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, dentro del Folio IR18-173, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 31-196-006, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

24. En caso de contar con el permiso de los anuncios tipo "b" instalados en la fachada y rotulados en la barda del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2018, de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.

Imagen Urbana

23. En el espacio destinado a área verde, 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 (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 17-dieciséte árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 18-dieciocho árboles de las características arriba mencionada (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.

Reforestación

22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

20. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.



NO. DE CAJETE _____

FIRMA _____

NOMBRE _____

EL C. NOTIFICADOR _____

de _____ del _____

FIRMA _____

NOMBRE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

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 _____

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / AEBG / gmm

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

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifique 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 Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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, respuestas, 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 interposición 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.

