

No. de Oficio: SEDUE 10699/2019  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000420-18

## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO LEGAL DE LA  
PERSONA MORAL DENOMINADA  
CONSTRUCTORA PROYECTOS CINTALAPA, S. A. DE C. V.  
CON DOMICILIO EN: LOMA REDONDA, N° 2728,  
COLONIA LOMAS DE SAN FRANCISCO, N.L.  
PRESENTE. -**

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

Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve.  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000420-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. BLANCA ESTHELA BELTRAN LOPEZ** en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA PROYECTOS CINTALAPA, S.A. DE C.V.**, como Titular de la Licencia, siendo usufructuario del inmueble ubicado en la avenida **FRANCISCO I. MADERO ORIENTE, N° 602 Y 606, ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-033-017**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HOTEL DE 4 ESTRELLAS**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 391.98 metros cuadrados, con 4,600.19 metros cuadrados de construcción existente autorizada y una construcción por regularizar de 199.40 metros cuadrados para una construcción total de 4,799.59 metros cuadrados, para lo cual presenta la siguiente papelería:

➤ Escritura Pública número 19,057-diecinueve mil cincuenta y siete, de fecha 19-diecinueve de enero del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Culebro Guillen, Notario Público Sustituto de la Notaría Pública Número 13-trece, del Estado con ejercicio de la que es Titular el Licenciado Jorge Javier Culebro Damas; relativa al acta constitutiva de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA PROYECTOS CINTALAPA, S.A. DE C.V.**

➤ Escritura Pública número 13,141-trece mil cientos cuarenta y uno, de fecha 12-doce de junio del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Garate Ríos, Titular de la Notaría Pública número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el

Estado; mediante la cual la sociedad **Constructora Proyectos Cintalapa, S.A. de C.V.**, designándose a la **Sra. Blanca Esthela Beltrán López**, como Administrador Único de la Sociedad.

- Escritura Pública número 32,457-treinta y dos mil cuatrocientos cincuenta y siete, de fecha 20-veinte de Julio del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual los señores **Marín Gregorio Ramos Merino, Mauricio Guzmán González adquieren la nuda propiedad y la sociedad Constructora Proyectos Cintalapa, S.A. de C.V.**, adquieren el usufructo del predio con el número de expediente catastral **(70) 01-033-017**.

### ANTECEDENTES

1. El solicitante presenta copia certificada de Planos de Construcción, del proyecto de un Edificio de Departamentos y Locales Comerciales, con expediente catastral (70) 01 033 017, de fecha 16 de mayo de 1963.

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 1,3 Fracciones XVI y XLV, 7, 11 Fracción XII, 136 Fracción I, 148 Fracción I, 202 Fracciones V y X, 235 Fracción II, 236 Fracción II, 237 Fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 361, 362, 392, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 291, 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, 5 Fracción I, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.8, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 50, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS Fracciones I a IX, 162 Fracciones I a XV y 168 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, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracción IX, 30, 94, 106, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona indicada como **CS-COMERCIAL Y DE SERVICIOS**, donde el uso solicitado para **3.8.3 HOTEL 4 ESTRELLAS**, resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos 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, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas 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..."**

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 4,799.59 metros cuadrados en trece niveles, en donde se pretende la instalación de un Hotel, de acuerdo a la siguiente tabla:

	Autorizada	Existent	Regularizar	Total	Comentarios
SOTANO	387.63 m <sup>2</sup>		0.00 m <sup>2</sup>	387.63 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Oficinas, Comedor de Empleados, Oficinas, Baño, Bodega, cuarto Eléctrico, Ama de Llaves, Lavandería, Mantenimiento, Lockers, Baños Vestidores Elevadores y Escaleras.
PLANTA BAJA	380.65 m <sup>2</sup>		0.87 m <sup>2</sup>	381.52 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Restaurante, Lobby, Recepción, Maletero y 3-tres Cajones de Estacionamiento Techado.
MEZZANINE	224.98 m <sup>2</sup>		70.40 m <sup>2</sup>	295.38 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Restaurante, Business Center.
3 NIVEL	359.72 m <sup>2</sup>		8.82 m <sup>2</sup>	368.54 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.
4 NIVEL	359.72 m <sup>2</sup>		8.82 m <sup>2</sup>	368.54 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.
5 NIVEL	359.72 m <sup>2</sup>		8.82 m <sup>2</sup>	368.54 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.
6 NIVEL	359.72 m <sup>2</sup>		8.82 m <sup>2</sup>	368.54 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.
7 NIVEL	359.72 m <sup>2</sup>		8.82 m <sup>2</sup>	368.54 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.
8 NIVEL	359.72 m <sup>2</sup>		8.82 m <sup>2</sup>	368.54 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.
9 NIVEL	359.72 m <sup>2</sup>		8.82 m <sup>2</sup>	368.54 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.

10 NIVEL	359.72 m2	8.82 m2	368.54 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.
11 NIVEL	359.72 m2	8.82 m2	368.54 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.
12 NIVEL	338.40 m2	30.14 m2	368.54 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 16-dieciséis habitaciones.
13 NIVEL	31.05 m2	18.61 m2	49.66 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras y Elevador.
<b>Total</b>	<b>4,600.19 m2</b>	<b>199.40 m2</b>	<b>4,799.59 m2</b>	-----

**VI.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 20-veinte de marzo del 2019-dos mil diecinueve, se hace constar que en el inmueble si concuerda con el plano presentado, en etapa de acabados y sin uso.

**VII.-** Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que nos ocupa es de 391.98 metros cuadrados, señala para el mismos los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **Libre**, y el proyecto presenta **1.00** (391.98 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **Libre**, y el proyecto presenta **12.24** veces (4,799.59 metros cuadrados); con respecto al Área Libre, es **Libre** y el proyecto presenta **0.00** (0.00 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) es **Libre** y el proyecto presenta **0.00** (0.00 metros cuadrados), así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de (+) 12-más de doce niveles y el proyecto presenta 13-trece niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, así mismo, es aplicable 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, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-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"; por lo anterior, el proyecto presenta una altura máxima de 3.00 metros, por lo tanto, cumple con este lineamiento.

**VIII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida para el uso solicitado conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, de acuerdo a la siguiente tabla:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere	Predio	Opción	
HOTEL	4.50	HABITACION	160	35.55=36	3 Cajones	33 Cajones	Si Cumple
Requiere	36 Cajones				Total	36 Cajones	

\*Para la opción de estacionamiento a distancia, el solicitante anexa Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Estacionamiento Privado con 33-treinta y tres



Handwritten initials and marks, including a large 'X' and some illegible scribbles.



cajones de estacionamiento, autorizada mediante resolución bajo el número de oficio SEDUE 9125/2018, dentro del expediente administrativo L-000147-18, respecto de los predios ubicados en la Avenida Francisco I. Madero Ote, N° 549, Zona Centro, e identificados con los expedientes catastrales (70) 01-021-021, 012, 017 y 026, así como el escrito en el cual manifiesta que se va a utilizar el estacionamiento para el proyecto de Hotel, ubicado en Av. Francisco I. Madero Ote, N° 602, Zona Centro e identificado con el expediente catastral (70) 01 033 017, allegando las siguientes documentales:

- Escritura Pública número 3,778-tres mil setecientos setenta y ocho, de fecha 16-dieciséis de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notaría Pública, Titular de la Notaría Publica número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual los señores **Marín Gregorio Ramos Merino, Mauricio Guzmán González y la sociedad Constructora Proyectos Cintalapa, S.A. de C.V.**, adquieren los predios con los números de expedientes catastrales **(70) 01-021-021 y (70) 01-021-012.**
- Escritura Pública número 3,867-tres mil ochocientos sesenta y siete, de fecha 01-primer de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual los señores **Marín Gregorio Ramos Merino, Mauricio Guzmán González y la sociedad Constructora Proyectos Cintalapa, S.A. de C.V.**, adquieren el predio con el número de expediente catastral **(70) 01-021-017.**
- Escritura Pública número 3,868-tres mil ochocientos sesenta y ocho, de fecha 01-primer de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual los señores **Marín Gregorio Ramos Merino, Mauricio Guzmán González y la sociedad Constructora Proyectos Cintalapa, S.A. de C.V.**, adquieren el predio con el número de expediente catastral **(70) 01-021-026.**

Lo anterior, teniendo en cuenta que la opción de estacionamiento propuesto CUMPLE con las condicionantes de acuerdo al artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice:

I. Derogada;

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía; **Cumple** ya que en este tramo la Av. Madero, según el Plan de Desarrollo Urbano Monterrey 2013-2025, es una vialidad colectora la cual tiene menor jerarquía que una vialidad principal.

III. Derogada;

5/15

025387

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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; **Cumple** ya que son los mismos propietarios.

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

**IX.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., mediante **Folio No. I17-436**, de fecha 05-cinco de Octubre 2017-dos mil diecisiete emitió recomendaciones para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad humana, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 cual será a esa 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 N° 1695/2019, dentro del dictamen LTA-000223/2019, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2019-dos mil diecinueve, 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.-** Mediante oficio número DPTDU/V/101/2019, de fecha 04-cuatro de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitió opinión técnica en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos y plano de proyecto presentado por el solicitante, en este caso Estudio de Movilidad, firmado por el Ingeniero Civil Juan Treviño González, con número de cédula profesional 1835662, de fecha 4-cuatro de Marzo de 2019-dos mil diecinueve 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.-** En fecha 21-veintiuno de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, 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: a) Para la avenida Francisco I. Madero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la avenida Ignacio Zaragoza deberá respetar un ancho

total de 19.00 metros. 9.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia ambos lados, c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo minio de 3.00. En los estudios de vialidad Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XIII.-** El interesado acompaña Peritaje Estructural (Reporte Estructural), elaborado por el Arquitecto Marín Gregorio Ramos Merino, con Cedula Profesional No. 4462763, mediante el cual señala, entre otras cosas, que: "... *HABLAMOS DE UNA CONSTRUCCION SANA, DE UNA CONSTRUCCION COMPATIBLE Y SEGURA, LLEVADA A CABO CON MATERIALES HOMOGENEOS Y ELASTICOS, QUE CUANDO SE SOMETEN A CARGAS NORMALES, LAS PRESIONES SE EXTIENDEN EN TODAS DIRECCIONES.*" el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Que, de acuerdo a 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 **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HOTEL DE 4 ESTRELLAS**, para el predio ubicado en la avenida **FRANCISCO I. MADERO, N° 602, ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-033-017**, en esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie total de 391.98 metros cuadrados, con 4,600.19 metros cuadrados de construcción existente autorizada y una construcción por regularizar de 199.40 metros cuadrados, resultando una construcción total de 4,799.59 metros cuadrados.

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

- A) **Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 2 a 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B) **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. Deberá 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, áreas libres, etc.).

2. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 3-tres cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros.
3. Deberá mantener vigente el estacionamiento a distancia, presentada por el solicitante para lo cual anexa la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Estacionamiento Privado con 33-treinta y tres cajones de estacionamiento, con Número de Oficio SEDUE 9125/2018, bajo el Expediente Administrativo L-000147-18, para los predios ubicados en la Avenida Francisco I. Madero Ote, N° 549, Zona Centro, e identificados con los expedientes catastrales (70) 01-021-021, 012, 017 y 026, de acuerdo al escrito presentado por el promovente, en el cual manifiesta su compromiso de utilizar el estacionamiento para el proyecto de Hotel, ubicado en Av. Francisco I. Madero Ote, N° 602, Zona Centro e identificado con el expediente catastral (70) 01 033 017
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).
5. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
6. 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.
7. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
8. Deberá de respetar el uso de edificación autorizado de **Hotel**, que se le autorizan en el predio.
9. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.





14. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
  15. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria en cada caso.
  16. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.
- c) **Deberá cumplir con las recomendaciones para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad humana señaladas por Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C., mediante Folio N° I17-436, de fecha 5-cinco de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos de seguridad emitidos para su funcionamiento; 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 que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- d) **En materia Vial, deberá cumplir lo indicado en el oficio N° DPTDU/V/101/2019, de fecha 04-cuatro de marzo del 2019-dos mil diecinueve, 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 avenida Francisco I. Madero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - b) Para la avenida Ignacio Zaragoza deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, 9.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
    - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.



Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con construcción dentro de la zona de afectación vial de la avenida Ignacio Zaragoza, 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, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

Al respecto, se presenta un plano de construcción de fecha 16/IV/1963 sellado y firmado el Lic. Benito Arámbula Maya, Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado (IRCNL) expedido el 16 de agosto del 2018, donde se encuentra plasmada la mencionada construcción sobre la afectación vial. Es importante que se consulte con coordinación jurídica la valides como antecedente del mencionado plano, dado que se pretende la regularización de construcción sobre la mencionada afectación vial.

En caso afirmativo, el propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Ignacio Zaragoza, 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.

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.
4. El proyecto presenta 3 cajones de estacionamiento al interior del predio y pretende resolver el requerimiento de estacionamiento restante en un predio identificado con el número de expediente catastral 01-021-012, 017, 021 y 026, ubicado en la avenida Francisco I. Madero 549 a contra esquina del predio objeto de la presente Licencia.

Queda condicionado a cumplir con el artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que, 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



A. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

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.

5. El área del predio donde se presenta la opción de estacionamiento, deberá contar la autorización respectiva para operar como estacionamiento, resolviendo su propio requerimiento, además de ofrecer los cajones faltantes para la presente propuesta de estacionamiento, los cuales se deberán de indicar de manera clara dentro del plano de proyecto.
6. Con respecto a los cajones dentro del predio, deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
7. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
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. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
10. 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.
11. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
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.

E) En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio N° 1695/2019, emitido dentro del expediente LTA-000223/2019, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

### Generales

1. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Hotel 500" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 240/SPMARN-IA/19).
2. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Hotel 500".
3. En virtud de que en el comento refiere el uso de gas natural en la operación del hotel, y que este gas se encuentre compuesto en su mayoría por la sustancia gaseosa denominada metano, hidrocarburo contenido en el segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso concreto será usado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. 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

6. 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.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 06:00 horas.
8. 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.
9. 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

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. 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.
13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa 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.

### Emisiones al Aire

15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Agua

16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
19. 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

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
21. 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.
22. 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.
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 cuenta con área jardinada, en cuanto al estacionamiento, cuenta con antecedente de parte de la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de fecha 16/IV/1963 por lo que no requiere de 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.

**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** 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.

**CUARTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 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.

**QUINTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que:

Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.





**SEXTO:** 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, 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 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.

**SEPTIMO:** 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 de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

**LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO**



SCS/EAM/jerc

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

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____	NOMBRE _____
FIRMA _____	FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____	



