

Garza

No. de Oficio: SEDUE 10347/2019
Expediente Administrativo L-000435-17

ACUERDO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de Mayo del 2019-dos mil diecinueve-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000435-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintiun días del mes de Noviembre del 2017- dos mil diecisiete, por la **C. WENDY LIZETT CASTILLO SAMPAYO**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA REVOLUCIÓN No. 310, COLONIA BUENOS AIRES**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 15-026-005**; quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 917- novecientos diecisiete, de fecha 09-nueve de Junio de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Rafael Lopez Cuellar, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaria Pública Número 109-ciento nueve de la cual es Titular el Licenciado Hector S. Maldonado Pérez, con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud con la que pretende obtener la autorización para **LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN(REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA BAR (264.10 M2) Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR(227.90 M2)**, respecto en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 324.00 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 492.00 metros cuadrados;

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

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, 11, 137 Fracciones I y II, 191, Fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 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 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 5, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracciones I y III, 13, 14 Fracción I punto 1.1 y III punto 3.4, 15 Fracciones I y II, 16, 19 Fracciones II a IV, 39, 51 Fracción III, 78, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 Fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VI, 4 Fracciones II y IV, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracción IX, 30, 94, y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, se encuentran en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, zonas en las cuales el uso solicitado para **1.1.1 HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, se considera como **PERMITIDO**; y **3.4.1 BARES**, se consideran como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél 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

J.S.

incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de 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.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano 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-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 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.- Que atendiendo a que el uso de **BAR**, conforme al Plan en cita, es considerado condicionado, por encontrarse en una zona indicada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, por tanto, le serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, que señala 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 4441/2017, dentro del dictamen LTA-000520/2017, de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, 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 en materia 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 indicados en el oficio número DPTDU/V/030/2018, de fecha 12-doce de enero 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 Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio **No. SAY-PCM/D/2925/2017, Tarjeta Folio No. 1294/17, Expediente No. PC/835/15/18**, de fecha 10-diez de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección 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.

V.- De acuerdo a **Inspección Ocular** de fecha 29 de noviembre del 2017, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que al momento de la inspección se le da un uso mixto bar y casa habitación unifamiliar, no existen diferencias entre el plano y la construcción existente, no cuenta con cajones de estacionamiento.

J. V.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 492.00 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	304.50	304.50	Área de casa habitación (sala comedor, cocina, baño y escalera), área de Bar(área de comensales, mesa de billar, barra, baños, escalera, patio cubierto y descubierto)
1 NIVEL	187.50	187.50	Área de casa habitación(02-recamaras , baños y escaleras) y área de almacén
TOTAL	492.00	492.00	BAR (264.10 M2) Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR(227.90 M2)

VII.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos cabe mencionar que de acuerdo al Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: ***"ARTICULO 78. 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 la 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 como también lo establecido en el Artículo 51, fracción III de dicho reglamento, en el que establece lo siguiente: ***"ARTICULO 51 En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ... 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 ubicados en el Centro Metropolitano 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:"***; razón por la cual el interesado acompaña copia simple de oficio 401.6C.2/148/2017, de fecha 12 de Abril del 2017, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, CENTRO INAH NUEVO LEÓN, en el cual informó lo siguiente: que el bien INMUEBLE se encuentra protegido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia ya que la construcción cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar; por lo cual está considerado como Monumento Histórico por determinación de ley, tal como lo marcan los artículos 35, 36 Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, esto respecto al bien inmueble con expediente catastral 15-026-005, por lo anterior no le son aplicables lineamientos urbanísticos, así como tampoco la normatividad de estacionamiento. En relación a la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros, el proyecto cumple, ya que tiene altura máxima de 3.00 metros, cumpliendo con el diverso artículo 39 segundo párrafo del citado reglamento.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió oficio número 4441/2017, dentro del Dictamen LTA-000520/2017, de fecha 29-veintinueve de noviembre 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.

IX.- La interesada acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 16-dieciseis de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la avenida Revolución N° 310, en la Colonia Buenos Aires de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 15-026-005 en la cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Revolución, deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, b) Para la calle Federico Gómez García, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.. En los estudios de vialidad. Si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

X.- En 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 una Opinión Técnico Vial en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/030/2018, de fecha 12-doce de Enero del 2018-dos mil dieciocho,



el cual se realizó conforme a la información y al Plano de proyecto presentados por la solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- La interesada acompaña Dictamen con oficio número SAY-PCM/D/2925/2017 de fecha 10 de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido dentro del expediente número PC/835/15/18, Tarjeta Folio número 1294/17, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el cual, señala los lineamientos en materia de Seguridad Civil, por lo que 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.

XII.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125 requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, la interesada acompaña Revisión Estructural, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, elaborada por el Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con Cedula Profesional número 5778820, mediante el cual determina que: "todos los elementos trabajan a manera adecuada, ningún elemento presenta diferencias estructurales tales como: falta de acero de refuerzo, pandeo, grietas por refuerzos y exposición de acero de refuerzo o corrosión." Condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el citado documento.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

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, CONSTRUCCION(REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(REGULARIZACION) PARA BAR(264.10 M2) Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR (227.90 M2)** para el inmueble ubicado en la **AVENIDA REVOLUCIÓN No.310 COLONIA BUENOS AIRES**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 15-026-005**, el cual tiene una superficie de 324.00 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 492.00 metros cuadrados;

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

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

En cuanto a la Edificación. -

- 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 y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- c) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **BAR Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR.**
- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.

J. S.

- g) 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.
 - h) 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.
 - i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 - k) 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.
 - l) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 - 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.
- B. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil, en el escrito con número de oficio SAY-PCM/D/2925/2017, Expediente número PC/835/15/18, Tarjeta Folio Número 1294/17, de fecha 10-diez de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y 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 las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- C. Deberá coordinarse con el Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, en relación a las características arquitectónicas, alturas, recomendaciones, criterios y/o obligaciones, a aplicar para la fachada del edificio, además es dicho Instituto el competente y encargado de inspeccionar, verificar el cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.**
- D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° DPTDU/V/030/2018, de fecha 12-doce de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, 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 Revolución, deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la calle Federico Gómez García, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - 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 del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Revolución 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 Revolución, 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) 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 401.6C.2/148/2017 de fecha 12 de abril 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 protegido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia ya que la construcción cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Por lo cual está considerando como Monumento Histórico por determinación de ley se condiciona al propietario a cumplir con las siguientes obligaciones.
- 4) 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 éste proyecto.

ARTICULO 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.
- 5) 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.
 - 6) Con relación a los vehículos de proveedores, el desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al 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".
 - 7) 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.
 - 8) 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 de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N°4441/2017, dentro del expediente LTA-000520/2017, de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

Generales

1. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los


8

recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni 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 10:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 24:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
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.
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.

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
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.
19. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
20. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. De acuerdo al plano presentado, el proyecto está libre de lineamientos urbanísticos por lo que no requiere del arbolado en área jardinada ni estacionamiento.

Imagen Urbana

24. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO: Se hace del conocimiento a la propietaria, ocupante o interesada, 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.

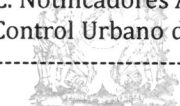
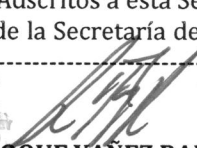
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior 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 3-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 la interesada 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.

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 apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----


H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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


LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/AEDC/gm