



Handwritten signature and initials

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

Presenta copia de instructivo, de fecha 16 de Octubre del 2003, dentro del expediente Administrativo L-708-03, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio de la cual se autorizan las licencias de Uso de suelo, edificación y Municipal de Construcción para Salas de Exposiciones y Salones de Eventos, para el predio Ubicado en Av. Motezumma (Morones Prieto) N°1500 Col. Nuevas Colonias e identificado con el expediente catastral 12-018-018, 12-018-019, 12-018-023, 12-018-026, 12-018-027, 12-018-030, 12-018-034 y 12-018-020, que forman una superficie total de terreno de 3,487.66 m2 y 30,135.65 m2 de Construcción.

Presenta copia de planos (1 al 10), de fecha 06 de Abril de del 2006, dentro del expediente Administrativo L-144-06, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por los que se autoriza licencia Municipal de Uso de Suelo, Edificación para Salas de Exposiciones y Salas de Eventos, en el predio Ubicado en Motezumma (Morones Prieto) N°1500 Colonia Nuevas Colonias e identificado con los expedientes catastrales 12-018-018 y 12-018-024, con una superficie total de terreno de 7,212.09 m2 y 50,583.55 m2 de Construcción aprobados.

2. 1. Acta Fuera de Protocolo No. 130,958 - ciento treinta mil novecientos cincuenta y ocho de fecha 20-veinte de Mayo del 2013- dos mil trece pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (63)-sesenta y tres con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; por medio del cual se hace constar que la señora Magda Cristina Barragán Garza es propietaria de los inmuebles que en la misma se mencionan y que en la Dirección de catastro se identifican con un solo expediente catastral número 12-018-018, con una superficie cuyas medidas ratificadas ante dicha Dirección es de 7,355.68 metros cuadrados.

En Monterrey, Nuevo León, a 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho.-----  
VISTO. -El expediente administrativo No. L-000281-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de Junio del 2016-dos mil dieciséis, por la C. MAGDA CRISTINA BARRAGAN GARZA, en su carácter de Propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral 12-018-018 ubicado en la calle GRAL. IGNACIO MORONES PRIETO No. 1500, COLONIA NUEVAS COLONIAS EN ESTA CIUDAD; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION DE RESTAURANTE Y OFICINAS) EN SALAS DE EXPOSICIONES Y SALAS DE EVENTOS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 7,355.68 m2 y una un construcción existente de 50,583.55 m2, en los cuales se cambia el uso de Edificación de Salones de Exposiciones y Salones de Eventos a Oficinas en los siguientes Niveles, sótano 1, Planta Baja, Niveles 1, 2, 3, 4, 5, 5.5, 6 con 9,903 m2, en el Nivel 4.5 se le dará Uso de Restaurante con 375.00 metros cuadrados y en los Niveles 6.5 y 7 se les dará Uso de Salón de Eventos con 1,624.79 metros cuadrados, anexándose la siguiente documentación:

ACUERDO

Oficio No.: SEDUE 8665/2018  
Expediente Administrativo L-000281-16

## CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII, XXV, último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 3.7 y 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 139, 156, 157, 158, 159, 162 fracciones I a XV y 168 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, XIV del Reglamento de 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 INDEPENDENCIA**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** donde el uso solicitado de **3.4.5 RESTAURANTE, 3.7.2 SALON DE EVENTOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137**. La zonificación secundaria que establezca en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Ahora bien, de acuerdo a la autorización emitida por La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 06-seis de Abril de año 2006, dentro del expediente administrativo L-144/2006 por la que se Autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo de Edificación y Construcción (Reglamentación y Ampliación) para Salas de Exposiciones y Salas de Eventos, ubicada en la Calle Morones Prieto No. 1500 entre las calles de Miguel Nieto y Vallarta de la Colonia Nuevas Colonias en Monterrey, N.L., en el predio identificado con el número de expediente catastral 12-018-018, con superficie total de 7,212.09 m<sup>2</sup> y un área de construcción de 50,583.55 m<sup>2</sup>, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, dictada conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, (derivado de anteriores antecedentes), lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto 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 tercero transitorio, que establece: "**ARTÍCULO TERCERO**. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", cabe mencionar que de acuerdo al apartado de antecedentes de la presente resolución el predio ya cuenta con una autorización para el uso de salas de eventos y salas de exposiciones, con una construcción previamente autorizada de 50,583.55 metros cuadrados, en 04-cuatro niveles de sótano más 10-diez niveles superiores, cabe mencionar que en dicho proyecto le fue autorizado en una superficie de 7,212.09 metros cuadrados, quedando el proyecto sin área libre, y en virtud de que el proyecto actual consta solamente de ampliación de Uso de Suelo y Uso de Edificación para Restaurante, Salón de Eventos y oficinas, conservando el área de desplante previamente autorizada, sin modificarse los metros cuadrados de construcción autorizados, por lo tanto, como consecuencia lógica no es de

Handwritten signature and initials.

Area	Existente	M2 totales	Distribución de áreas
SOTANO 4	2,131.44 m2	2,131.44 m2	Cuenta con. 57 cajones, vestíbulo de asesores, bodega, cuarto de Bombas Hidráulicas, escaleras.
SOTANO 3	2,131.44 m2	2,131.44 m2	Cuenta con. 56 cajones, sistema hidráulico general, vestíbulo para ascensores, escaleras 2 elevadores, cubo de inyección de aire y bodega.
SOTANO 2	3,126.53 M2	3,126.53 M2	Cuenta con: 88 cajones, almacén general, vestíbulos para ascensores, escaleras, rampas, cuarto de congelación, oficinas 2 elevadores y bodega.
SOTANO 1	5,237.01 M2	5,237.01 M2	Cuenta con: 97 cajones, vestíbulo de ascensores, escaleras de servicio, 1 montacargas, 2 monta coches cisterna, cuarto de bombas, fosa de monta coches, Lavandería, 338 m2 de Oficinas Administrativas, recepción e mercancia.
PLANTA BAJA	5,515.05 M2	5,515.05 M2	Cuenta con: 82 cajones, jardín, lobby, baños, 265 m2 de Salón de eventos previamente Autorizado, auditorio, 04 elevadores, caseta de vigilancia, vestíbulo de 03 ascensores, área de carga y descarga, bodega, 02 monta carros, 256 m2 de Oficinas Administrativas, cocina, sala de juntas, recepción, emergencia.
NIVEL 1	5,306.07 M2	5,306.07 M2	Cuenta con: 122 cajones, 596.00 m2 de oficinas Administrativas, comedor, sala de juntas, baños, jardín interior, Oficinas pyme, oficina principal, testing center, escalera, aulas, site, cubículos, site y almacén, oficina de sistemas, área site, baños, vestíbulo de 03 elevadores, 02 monta coches, escaleras, escaleras de servicio y escaleras de emergencia.
NIVEL 2	4,993.71 M2	4,993.71 M2	Cuenta con: 123 cajones, 610.00 m2 de Oficinas Administrativas, sala de juntas, recepción, escaleras, cocineta y bodega, elevador, baños, vestíbulo de 03 elevadores, cuarto de máquinas (compresores de los climas), 02 monta coches, escaleras de servicio y escaleras de emergencia.
NIVEL 3	5,131.93 M2	5,131.93 M2	Cuenta con: 123 cajones, 437.00 m2 de Oficinas Administrativas, área común, sala de juntas, sala de espera, cubículos, comedor, cuarto, terraza, subestación eléctrica, elevador, site, escalera, bodega de cachivaches, bodega de manteles, bodegas, 03 elevadores, 02 monta coches, escaleras de emergencia, escaleras y cuarto de máquinas (compresores de climas).
NIVEL 4	4,287.88 M2	4,287.88 M2	Cuenta con: 3,356 m2 de Oficinas Administrativas, áreas de sistemas, archivo sistemas, archivo, contabilidad, recepción, sala de juntas, estaciones de trabajo, cuarto de climas, repostería, áreas de archivo, comedor, patio central, bodega de losa, 04 montacargas, baños, escaleras, lobby, 02 monta coches, mural, escaleras de servicio y escaleras de emergencia.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción existente de 50,583.55 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:  
aplicarse lineamientos urbanísticos.



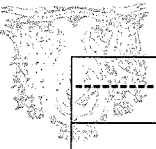
83  
Antecedente

<b>ESTACIONAMIENTO (GIRO)</b>		<b>1 CAJÓN POR CADA</b>		<b>PROYECTO</b>	
CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA	
De acuerdo a los antecedentes presentados para Sala de Exposiciones y Sala de Eventos, le fueron requeridos mantener en funcionamiento 719-setesientos diecinueve cajones, contando para ello con 748 cajones.		SI CUMPLE		CON: 748	

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, para el área de Edificación, el proyecto cumple con la requerida conforme a lo siguiente:

NIVEL 4.5	977.70 M2	977.70 M2	Cuenta con: 375.00 m2 de <b>Restaurante</b> , cocina, cocina de apoyo, bodega, steward, oficina de cheff, cámara de refriger, mezanine, escaleras, oficinas, sala de juntas, escaleras de servicio y escaleras de emergencia.
NIVEL 5	2,279.57 M2	2,279.57 M2	Cuenta con: 1,650 m2 de <b>Oficinas Administrativas</b> 04 montacargas, sala de estar, escaleras de servicio, baños, escaleras, 03 elevadores, sala de juntas, recepción, comedor, site, cuarto de aseo, archivo, bodega, cocineta, site room, área de impresión, sala de descanso y escaleras de emergencia.
NIVEL 5.5	522.70 M2	522.70 M2	Cuenta con: 467.00 m2 de <b>Oficinas Administrativas</b> , sala de capacitación, sala de juntas, recepción, comedor, almacén, mezanine, archivo, sala de juntas, bodega, 03 elevadores, escaleras de servicio, escaleras de emergencia.
NIVEL 6	2,279.57 M2	2,279.57 M2	Cuenta con: 1,818.00 m2 de <b>Oficinas Administrativas</b> , Área de maniobras, 04 elevadores de carga, tecroom, cubo de instalaciones, baños, 03 elevadores, lobby, cafetería, quiet room, leisure, polivalente, cocineta, baños, capacitación, recepción, sala de juntas, atención a clientes, crédito/fraude, dirección de operaciones, analistas de calidad, bodega y archivo.
NIVEL 6.5	522.70 M2	522.70 M2	Cuenta con: 302.00 m2 de <b>Sala de eventos</b> , 03 salones, área de maniobras, elevador de monta cargas, escaleras, sala de juntas y bodegas.
NIVEL 7	2,510.66 M2	2,510.66 M2	Cuenta con: 1,322.79 m2 de <b>Sala de eventos</b> , 04 elevadores de carga, cocina de apoyo, cuarto de instalaciones, baños, bodegas, 03 elevadores, balcón, áreas de maniobras y escaleras.
NIVEL 8	2,469.20 M2	2,469.20 M2	Cuenta con: 1,544.17 m2 de <b>Salones de eventos</b> Previamente <b>Autorizado</b> , cocina de apoyo, vestbulo, 03 elevadores, baños, escaleras, áreas de maniobras y escaleras de emergencia
NIVEL 9	1,160.50 M2	1,160.50 M2	Cuenta con: cuarto de máquinas, cubo de instalaciones, escaleras, área de tanques hidroneumáticos, patio de servicio, baños Hombre y Mujer, cabina de radio, 413.75 m2 de <b>Salón de eventos</b> Previamente <b>Autorizado</b> , bodega, área p ara niños y vestbulo.
<b>Total</b>	<b>50,583.55 m2</b>	<b>50,583.55 m2</b>	

AYUNTAMIENTO DE MONTECARRIO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO





*[Handwritten initials]*

X- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

IX- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 16 de Septiembre, elaborado por el Ing. Civil Boney Humberto Collins Morton, con Cédula Profesional No. 1834279, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, que durante el recorrido e inspección del edificio, no se detectaron daños que puedan poner en peligro la estabilidad del inmueble, ante cargas estáticas ni viento, la estructura en general se encuentra sana, libre de agrietamientos y deformaciones.

VIII- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 3566/2016 y número de expediente administrativo LTA-000408/2016, de fecha 07-Setiembre del 2016-dos mil dieciséis, 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.

VII- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio No. DPCE-CAE-1/1-169/2016 de fecha 11 de Julio del 2016, emitió dictamen en el cual otorga las medidas de prevención de riesgos y de Seguridad Implementadas y que deberá seguir implementando en el establecimiento ubicado en la calle 16 de septiembre No. 1511 entre Miguel Nieto y Vallarta; 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.

VI- De acuerdo a la Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 03 de Agosto del 2016, se hace constar que: El uso que actualmente se le está dando al inmueble es de salones de eventos oficinas, restaurante y estacionamiento al momento de presente visita de inspección, Lo encontrado físicamente en el inmueble lo coincide con los planos encontrados para inspección solamente los niveles 3,4,5 y 6 pasaron de ser salones de eventos a oficinas y si cuenta con cajones de estacionamiento.

REQUIERE		Total = 740 CAJONES		
Oficinas Administrativas	1C/35	M2	9,903	283 CAJONES
Restaurante	1C/12	M2	375.00	31 CAJONES
Salón de Eventos	1C/12	M2	1,624.79	135 CAJONES
De acuerdo a los antecedentes presentados cuenta con 748 cajones de los cuales le exigieron respetar 719 para salón de eventos y sala de exposiciones, de los cuales se descuentan 428 cajones por el cambio de uso de suelo ya que al restarle los cajones por dicho cambio, solo se requerirán 291 cajones para salón de eventos y exposiciones, de acuerdo al requerimiento exigido en la autorización de antecedente, ahora bien, para el uso de edificación de restaurante, oficina y salón de eventos solicitados, como se señala con anterioridad, requirerán de 449 cajones que sumados a los restantes requeridos en el antecedente descrito, resulta la exigencia de un total de 740 cajones de estacionamiento, los cuales da solución dentro del predio.				
solución				

Mediante oficio número DPTDU/V/424/2016, de fecha 12-doce de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emití Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

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

### ACUERDA:

**PRIMERO** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE RESTAURANTE Y OFICINAS) EN SALAS DE EXPOSICIONES Y SALAS DE EVENTOS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 7,355.68 m<sup>2</sup> y una construcción existente de 50,583.55 m<sup>2</sup>, en los cuales se cambia el uso de Edificación de Salones de Exposiciones y Salones de Eventos a Oficinas en los siguientes Niveles, sótano 1, Planta Baja, Niveles 1, 2, 3, 4, 5, 5.5, 6 con 9,903 m<sup>2</sup>, en el Nivel 4.5 se le dará Uso de Restaurante con 375.00 metros cuadrados y en los Niveles 6.5 y 7 se les dará Uso de Salón de Eventos con 1,624.79 metros cuadrados.

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

a) 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).

b) 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.

c) Deberá de respetar el uso de edificación de Estacionamiento, Restaurante, Salones de Eventos y Oficinas en el predio en cuestión.

d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, ~~no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada~~ (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función de 639-seiscientos treinta y nueve de estacionamiento requerido como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros.

e) 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 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.

f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

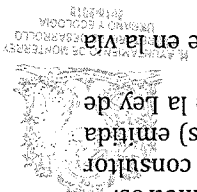
g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

i) 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.

j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

k) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.



Handwritten initials and numbers: "8. 12"



7. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vial al interior del estacionamiento será responsabilidad de los Desarrolladores.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 103 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

5. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes o árboles colindantes al Desarrollo que dificulten el acceso y salida a los usuarios.

4. Se deberán respetar las áreas viales (accesos, pasillos de circulación, rampas, cajones de estacionamiento) del proyecto autorizado bajo la Licencia L-144/06, y los Usos de Suelo señalados para la presente Licencia.

3. El Proyecto cuenta con un antecedente autorizado para las Licencias de Uso de Suelo, Edificación y Construcción para Salas de Exposiciones y Salas de Eventos. En el presente proyecto se pretende la Licencia de Uso de Suelo y Edificación para Estacionamiento, Restaurante, Satones de Eventos y Oficinas. Considerando que de acuerdo a los criterios del ITF Trip Generation Rates (9th Edition) la generación de viajes para ambas licencias es similar, además de que el presente proyecto respeta las áreas viales (accesos, pasillos de circulación, rampas, cajones de estacionamiento) del proyecto autorizado bajo la Licencia L-144/06, se determina factible la propuesta presentada a revisión, condicionado a cumplir con los siguientes puntos:

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Ignacio Morones Prieto, la cual esta 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 Av. Ignacio Morones Prieto, 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 habitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento e acuerdo a la reglamentación vigente, dado que hay cajones que se encuentran dentro del área de afectación vial.

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la calle 16 de septiembre, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle Vallarta, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) Para la calle Miguel Nieto, 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.
  - e) Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio
10. Para la Av. Ignacio Morones Prieto, deberá respetar el paramento existente, de acuerdo a lo indicado en el plano 3 de adscripción a esta Secretaría, siendo lo siguiente:
- C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/424/2016, de fecha 12-doce de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

B) Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León y mediante el Oficio No. DPCF-CAE-I/1-169/2016 de fecha 11 de julio del 2016, y por el cual otorga las medidas de prevención de Riesgos y de Seguridad Implementadas en el establecimiento ubicado en la calle 16 de septiembre No. 1511 entre Miguel Nieto y Vallarta; 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.

15. En el área de cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una pirámida de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que

**Emisiones al Aire**  
 barrera de contención para evitar derrames.  
 14. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con  
 13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.  
 12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.  
 11. evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.  
 9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

**Contaminación del Suelo**  
 amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.  
 8. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas,  
 por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

7. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido  
 restaurantes y oficinas).

6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoque ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas y 65 dB (A) de 22:00 a 24:00 horas (horario común para salones de eventos,  
 5. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo

**Ruido y/o Vibraciones**  
 4. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.  
 3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

2. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado 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 del

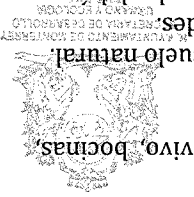
1. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización, de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que deberá solicitar información si requiere la regularización ante la Secretaría, en caso de requerirla, deberá presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.

**Generales**  
 1. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización, de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que deberá solicitar información si requiere la regularización ante la Secretaría, en caso de requerirla, deberá presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.

**Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**  
 administrativo LTA-000408/2016, de fecha 07-siete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la  
 D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3566/2016 y número de expediente

9. 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.

8. 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.





*[Handwritten signature]*

**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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**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.

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

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

28. 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.

**Imagen Urbana**

27. De acuerdo al plano presentado ante esta dependencia el proyecto no contempla área verde por lo que no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 393-trescientos noventa y tres árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 393 árboles encinos de las mismas características al vivero municipal, además de pagar una cuota de salarío mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Reforestación**

26. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.  
25. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
24. 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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.  
22. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.  
21. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

**Manejo de Residuos Sólidos**

20. 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.  
19. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.  
18. 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.

**Contaminación del Agua**

16. No se deberán percibir olores a predios colindantes.  
permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.



**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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.

**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, 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 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

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

scs / AEDC / hnc