



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 6687/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000071-17

INSTRUCTIVO

A LA C. MARÍA ELENA ÁVILA GÁMEZ
DOMICILIO: RIO TAJO NO. 241, COLONIA DEL VALLE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
Presente. -



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

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO - El expediente administrativo No. L-000071-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de febrero del 2017-dos mil diecisiete, por la C. María Elena Ávila Gámez, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la **CALLE JOSÉ MARIANO ABASOLO No. 836 ORIENTE, (BARRIO ANTIGUO) ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-064-006**; acreditándolo mediante Escritura Pública Numero 50,552-cincuenta mil quinientos cincuenta y dos de fecha 15-quince de enero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público Titular Numero 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 279.67 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 191.69 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

L- 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 y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción II punto 4 inciso g), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19 fracciones I, II, III, y IV, 32, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 76, 78, 100, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I a XVI 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción X, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 40, 41 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el 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 Fracción X, 99 y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona indicada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisioterapeutas 3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... **II. CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de las predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente 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, establece los 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 las 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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** es considerado como condicionado y al encontrarse el predio en una zona indicada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento I.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 19-diecinove de mayo del 2017-dos mil diecisiete, se levantó la microzonificación de la zona, donde se pudo constatar que en una distancia de 100 metros hacia ambos lados del predio en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles se encuentra una cantidad de 23-veintitres lotes, de los cuales 22-veintidos tienen uso diferente al habitacional unifamiliar que corresponden al 95.6% noventa y cinco por ciento de los lotes colindantes y ninguno de los lotes adyacentes al predio tienen uso habitacional unifamiliar habitado.

Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió oficio 1001/2017 dentro del expediente LTA-000085/2017, de fecha 09-nueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala **lineamientos en materia ambiental**, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DPTDU/V/218/2017, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2017-dos mil diecisiete, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento IV.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 16-dieciseis de febrero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/0308/2017, Expediente No. PC/503/15/18, Tarjeta Folio No. 0135/17, en conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión y otorgó los lineamientos en materia de protección civil para el uso de locales comerciales y de servicios agrupados, en el predio a ubicarse en la calle Abasolo No. 836, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 05-064-006, 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 esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 191.69 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	(m ²) Área por Regularizar	(m ²) Total	DESGLOSE DE AREAS
Planta Baja	191.69	191.69	vestibulo, 03 locales comerciales, baños, cocina, alacena, loza, terraza descubierta, jardín, site.
Total	191.69	191.69	-----

VI.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, emite Oficio No. DOCINL-191/16 de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2016-dos mil dieciséis, por medio del cual informa que, el inmueble que nos ocupa ubicado en la calle Abasolo Ote. No. 836, entre Doctor Cass y Diego de Montemayor, Zona Centro, con expediente catastral 05-064-006, forma parte de los Catálogos INAH-INBA-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, y la opinión



técnica es que no se contamine su imagen urbana con grandes letreros y en cuanto al uso de suelo no se tiene inconveniente. Que siga los lineamientos y normatividad del Municipio y del Barrio Antiguo.

VII.- Que de acuerdo a lo indicado en el artículo 32 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirán los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona **no serán aplicables el CUS y COS** y la altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables." El mismo reglamento menciona en sus Artículos 51 fracción III y 78, lo que a la letra dicen: "ARTÍCULO 51. En las siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ...III. En las inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico 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, "ARTÍCULO 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" por lo que, conforme al oficio DOCINL-191/16 emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el Estado de Nuevo León citado en el considerando inmediato anterior en el que informa que el inmueble que nos ocupa es catalogado como Monumento Histórico, por lo que tomando en cuenta lo anterior no le serán exigibles los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento. En cuanto a alturas la Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano emitió oficio DPTDU659/17 de fecha 02 de marzo del 2017, en el cual hacen mención del artículo 76, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, que dice "En la zona indicada en el plan como zona de valor patrimonial (ZVP) y zona de valor cultural, que corresponde a las áreas protegidas del barrio antiguo y de santa lucía respectivamente, los usos del suelo la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el plan y este reglamento. Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá contar con el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida".

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 19-diecinove de mayo del 2017-dos mil diecisiete, se pudo constar al momento de la visita que el inmueble está sin uso.



IX.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 16-dieciseis de febrero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/0308/2017, Expediente No. PC/503/15/18, Tarjeta Folio No. 0135/17, en conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión y otorgó los lineamientos en materia de protección civil para el uso de locales comerciales y de servicios agrupados, en el predio a ubicarse en la calle Abasolo No. 836, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 05-064-006, 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 esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, emitió dictamen oficio número ___/2017 (sic) de fecha 30-treinta de enero del 2017-dos mil diecisiete, para el proyecto a realizarse en el predio ubicado en la calle Abasolo No. 836, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 05-064-006, mediante el cual se otorga el VISTO BUENO para el cambio de uso de suelo del bien inmueble para ser utilizado como LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, y se AUTORIZA CONDICIONADAMENTE EL PROYECTO, en la inteligencia de que cumpla con los requisitos del Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, avalado por el Decreto y la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León; además de que deberá conservar la fachada original propuesta en el proyecto de la construcción que coadyuve con la fisonomía arquitectónica del barrio antiguo, al igual deberá acatar los lineamientos y disposiciones indicados por las dependencias y municipio de monterrey para cumplir con las normas y disposiciones de seguridad y salud y sanitarias.

82a 14



XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1001/2017 y número de expediente administrativo LTA-000085/2017, de fecha 09-nueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, 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.

XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4b), acompaña **Reporte Estructural de fecha 20-veinte de febrero del 2017-dos mil diecisiete realizado por GRIPSUM ESTRUCTURAS** y firmado por el Ingeniero Antonio Rodarte Navarro, con cedula profesional 2925677 el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural mediante escrito anexo al mismo.

XIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N. L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/218/2017, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2017-dos mil diecisiete emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XIV.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 13-trece de febrero del 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio ubicado en la calle José Mariano Abasolo, zona centro en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 05-064-006, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al trazo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo, deberá respetar lo siguiente: a) Para la calle Abasolo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio ubicado en la calle **JOSÉ MARIANO ABASOLO No. 836 ORIENTE, (BARRIO ANTIGUO) ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 05-064-006, el cual cuenta con una superficie total de 279.67 metros cuadrados y una construcción total que se regulariza de 191.69 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) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contraídas en la documentación gráfica y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
 1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar



el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** en el predio en cuestión.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
 6. 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.
 7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 8. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 9. 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.
 10. **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.**
 11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- C) Deberá respetar lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante ~~critica~~ **respuesta** de fecha 16-dieciséis de febrero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/0306/2017, Expediente No. PC/503/15/18, Tarjeta Folio No. 0135/17 en conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión y otorgó los lineamientos en materia de protección civil para el uso de locales comerciales y de servicios agrupados, en el predio a ubicarse en la calle Abasolo No. 836, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 05-064-006, 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 esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- D) Deberá respetar lo señalado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León mediante Oficio No. DOCINL-191/16 de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2016-dos mil dieciséis donde informa que, el inmueble que nos ocupa ubicado en la calle Abasolo No. 836, entre Doctor Coss y Diego de Montemayor, Zona Centro, con expediente catastral 05-064-006, forma parte de los Catálogos INAH-INBA-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, y la opinión técnica es que no se contamine su imagen urbana con grandes letreros y en cuanto al uso de suelo no se tiene inconveniente. Que siga los lineamientos y normatividad del Municipio y del Barrio Antiguo.
- E) Deberá atender a lo señalado por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, mediante oficio número ___/2017[sic], de fecha 30-treinta de enero del 2017-dos mil diecisiete para el proyecto a realizarse en el predio ubicado en la calle Abasolo No. 836, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 05-064-006, mediante el cual se otorga el VISTO BUENO para el cambio de uso de suelo del bien inmueble para ser utilizado como LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, y se AUTORIZA CONDICIONADAMENTE EL PROYECTO, en la inteligencia de que cumpla con los requisitos del Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, avalado por el Decreto y la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León; además de que deberá conservar la fachada original propuesta en el proyecto de la construcción que coadyuve con la fisionomía



804



arquitectónica del barrio antiguo, al igual deberá acatar los lineamientos y disposiciones indicados por las dependencias y municipio de monterrey para cumplir con las normas y disposiciones de seguridad y salud y sanitarias.

F) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/218/2017 de fecha 28-veintiocho de marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey

a) Para la calle Abasolo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025.

3) Con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para este proyecto

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

5) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

6) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaria de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.

7) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

G) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1001/2017 y número de expediente administrativo LTA-000085/2017, de fecha 09-nueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.

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

3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental
S. A. 14



Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario para locales comerciales).
6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. 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.
20. 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.
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. Para la zona del Barrio Antiguo decretada como Zona Protegida no serán aplicables el COS y CUS a sí como tampoco cajones de estacionamiento, por lo que no requieren del arbolado en área jardinada y estacionamiento.

Imagen Urbana

24. 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.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 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.

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 305 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

SEPTIMO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría - Así Administrativamente actuando lo firman los CC. 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 LÓPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entrego a una persona que dijo llamarse Arg. Hector Olivero Morales Kios siendo las 9:25 horas del día 06 del mes de Noviembre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE Arg. Hector Olivero Morales Kios
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72214

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE Arg. Hector Olivero Morales Kios
FIRMA [Firma]

