



Handwritten initials and signature.

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 HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde el uso solicitado para **3.8.2 HOSTALES** se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: **"ARTICULO 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:...

II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún

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 3 fracciones XVI y XLV, 7, 11 fracción XII, 148 fracción II, 202 fracción V, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 308 fracciones III, IV y X, 314, 364, 365, 367, 399 fracciones I a X, 400 y 402, y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado; artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafo, 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 fracciones III, IV 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, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3, 8, 15 fracción II, 16, 19 fracciones I a IV, 36, 39, 46, 47, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 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, 5, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IV y IX, 26 último párrafo, 30, 91, 94, 95, 96, 106, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

CONSIDERANDO

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, resto, es decir 848.92 metros cuadrados son por regularizar.

cuadrados y una construcción existente de 1,028.17 metros cuadrados, de los cuales 179.25 metros cuadrados son por demoler y el **DE EDIFICACIÓN (Regularización) para HOSTAL**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 427.26 metros solicita las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial y Regularización) y DE USO** Notaría Pública Numero 112-ciento doce, con ejercicio en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual fecha 05-cinco de Enero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Baudelio Castillo Flores, Titular de la catastral **09-054-003**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 16,517-dieciséis mil quinientos dieciséis, de **CARLOS SALAZAR ORIENTE No. 2418, DE LA COLONIA OBRERA** en esta Ciudad, identificado con el número de expediente **---VISTO---** El expediente administrativo No. **L-000011-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16-dieciséis de Enero del año 2018-dos mil dieciocho, por el **C. Jose de Jesús Contreras Icaza**, como propietario del inmueble ubicado en la **calle CARLOS SALAZAR ORIENTE No. 2418, DE LA COLONIA OBRERA** en esta Ciudad, identificado con el número de expediente **09-054-003**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 16,517-dieciséis mil quinientos dieciséis, de fecha 05-cinco de Enero del año 2016-dos mil dieciséis, con ejercicio en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual solicita las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial y Regularización) y DE USO** Notaría Pública Numero 112-ciento doce, con ejercicio en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual fecha 05-cinco de Enero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Baudelio Castillo Flores, Titular de la catastral **09-054-003**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 16,517-dieciséis mil quinientos dieciséis, de **CARLOS SALAZAR ORIENTE No. 2418, DE LA COLONIA OBRERA** en esta Ciudad, identificado con el número de expediente **---VISTO---** En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinove días del mes de Septiembre de 2018 del año 2018-dos mil dieciocho.

ACUERDO

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000011-18
No. de Oficio: SEDUE 8236/2018

modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de esta 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-cincoenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio. **II. Contaminación.** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial.** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad.** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZTI), 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 **Hostal** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **HML-Habitacional Mixto Ligero**, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.** Cumple con este requerimiento, toda vez que conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 26-veintiséis de Enero del 2018-dos mil dieciocho, del 100% de los lotes por la calle Carlos Salazar hacia ambos lados del inmueble que corresponde a 27-veintisiete lotes, el 100% de los mismos, que corresponde a los 27 lotes, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, por lo tanto, los dos lotes adyacentes no cuentan con uso habitacional habitado; por lo tanto se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. 1297/2018, dentro del dictamen LTA-000007/2018, de fecha 21-veintuno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/141/2018, de fecha 13-trece de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 09-nueve de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte de Bomberos de Hostal, para el giro de Hostal, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la calle Carlos Salazar No. 2418, de la Colonia Obrera, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 09-054-003, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición



Los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutorio aportado en su momento por el interesado, que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de Monterrey, Nuevo León, y el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental, por lo de 427.26 metros cuadrados, ubicada en la calle Carlos Salazar Oriente Numero 2418, Colonia Obrera, en el municipio de cuatro cajones de estacionamiento y una superficie de construcción de 848.92 metros cuadrados, en un predio con una superficie de 4- la preparación de sitio y construcción de un hostel, el cual contará con 14-catorce habitaciones, 02-dos vestíbulos, recepción, 4- de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado IX- El interesado acompaña oficio número 1048/SPMARN-IA/18, de fecha 10-diez de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido cuatro cajones de estacionamiento, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VIII- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, para el giro de Hostales, requiere de 01-un cajón por cada 4.5 Habitaciones, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones; el cual resuelve dentro del predio con 04-con 14-catorce habitaciones, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones; el cual resuelve dentro del predio con 04-

VII- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 427.26 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (320.45 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.72 (308.35 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 veces (1,068.15 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.99 (848.92 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (51.27 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (51.29 metros cuadrados); y Área Libre de 0.25 (106.81 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.28 (118.91 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 05-cinco niveles, y el proyecto presenta 04-cuatro niveles, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura máxima de 3.90 metros, por lo cual cumple con lo establecido en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Existentes (sin Registrar)	M2	por demoler	M2	Regularizar	M2	Totales	Desglose de áreas
Planta Baja	368.10	59.75	308.35	308.35	308.35	308.35	04-Cuatro cajones de estacionamiento techados, vestíbulo, recepción, cuarto de limpieza, 05-cinco habitaciones con baño completo cada una, escaleras y área de jardín.
Nivel 1	368.10	59.75	308.35	308.35	308.35	308.35	09-nueve habitaciones con baño completo cada una, escaleras y cuarto de limpieza.
Nivel 2	270.90	59.75	211.15	211.15	211.15	211.15	Área de servicio: área de servicio, lavandería, cuarto de boilers, área de triques, área de empleados, comedor, mantenimiento, escaleras, subestación y terraza descubierta.
Azotea	21.07	-----	21.07	21.07	21.07	21.07	Tinacos, escaleras, área de azotea y terraza descubierta.
total	1,028.17	179.25	848.92	848.92	848.92	848.92	

VI- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 848.92 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:

V- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 26-veintiséis de Enero del 2018-dos mil dieciocho, se hizo constar que al momento de la visita el uso que se le está dando al inmueble es de Hostal. Lo físico coincide con el plano presentado. Si cuenta con cajones de estacionamiento.

de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 1297/2018, dentro del dictamen LTA-000007/2018 de fecha 21-veintuno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, señalando 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.

XI.- De acuerdo al apartado de Reforestación, en el punto número 25 del oficio indicado en el punto inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.00 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer 2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y pagar las cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92)....". Por lo que el solicitante presenta Factura con No. de folio 2288 de fecha 04-cuatro de Julio del 2018-dos mil dieciocho, por concepto de 02-dos árboles encino, de las características señaladas, emitida por "AGRO DEL NORTE", AGROCOMERCIALIZADORA DEL NORTE S.A. DE C.V., subsanando de esta manera dicho requerimiento.

XII.- El interesado acompaña Análisis Estructural, de fecha Octubre del 2017-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Pedro Daniel Canavati García, con Cedula Profesional No. 4630268, quien se señala como responsable del mismo, mediante escrito de fecha 14-catorce de Octubre del 2017-dos mil dieciséis; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XIII.- En base al 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, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/141/2018, de fecha 13-trece de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, el cual se realizó, conforme a la información y a los Planos presentados por el 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.

XIV.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 03-tres de Octubre del 2017-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 09-054-003, en el cual señala que para la calle Carlos Salazar se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio

XV.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 09-nueve de Octubre del 2017-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 117-524, para el giro de Hostal, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la calle Carlos Salazar No. 2418, de la Colonia Obrera, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 09-054-003, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XVI.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:
1. Escrito de fecha 08-ocho de Octubre del 2017-dos mil dieciséis, signado por el Arq. Pedro Daniel Canavati García, con Cedula Profesional No. 4630268, mediante el cual señala el Programa de Demolición para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa. (requisito 7)
2. Escrito de fecha 09-nueve de Octubre del 2017-dos mil dieciséis, signado por el Arq. Pedro Daniel Canavati García, con Cedula

Handwritten initials and numbers: "8", "12", "13".

E. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con 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, 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 **HOSTAL**, en el predio en cuestión.

D. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C. Las obligaciones impuestas que se contengan en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

B. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.

A. Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, firmado por el Arq. Pedro Daniel Canavati García, con Cedula Profesional No. 4630268, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:

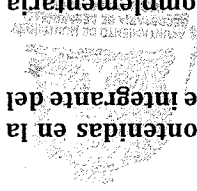
SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial y Regularización) y DE USO DE EDIFICACIÓN (Regularización) para **HOSTAL**, en el inmueble ubicado en la calle **CARLOS SALAZAR ORIENTE No. 2418, DE LA COLONIA OBRERA**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **09-054-003**, el cual cuenta con una superficie de 427.26 metros cuadrados y una construcción existente de 1,028.17 metros cuadrados, de los cuales 179.25 metros cuadrados son por demoler y el resto, es decir 848.92 metros cuadrados son los que se le regularizan.

ACUERDA

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:

Profesional No. 4630268, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa. (requisito 8)



Handwritten initials and a checkmark.

4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, ~~no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada~~ (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 5. Deberá 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.
 6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 03-tres cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo para el giro de **Hostal**.
 7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 8. 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.
 9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 10. 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.
 11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 12. 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.
- F. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/141/2018, de fecha 13-trece de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentado 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la calle Carlos Salazar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 2. 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.
 3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
 4. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
 5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 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.
 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 del local.

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.

G. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 1297/2018, dentro del dictamen LTA-000007/2018, de fecha 21-veintuno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Smart Hotel" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1048/SPMARN-IA/18) respectivamente.
2. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Smart Hotel".
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. 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

5. 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.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994) de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 06:00 horas.
7. 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.
8. 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

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

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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.

Handwritten signature and initials.



Manejo de Residuos Sólidos

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

Estado.

20. 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 instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores

deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

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

Reforestación

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0

centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos,

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un

árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y

debido a que los cajones estarán cubiertos deberá reponer los 2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal

Y pagar las cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del

Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas

en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

26. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de

Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa

autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

H. Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana emitidas por la

Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C.,

mediante escrito de fecha 09-nueve de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número I17-524, para

el giro de Hostal, en el inmueble ubicado en la calle Carlos Salazar No. 2418, de la Colonia Obrera, en este municipio

de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 09-054-003, y el cual está sujeto a las

verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a

petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el

cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o

requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de

seguridad contenidas en la ley de la materia.

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 285 y 295 de la Ley de Desarrollo

Urbano del Estado de Nuevo León.

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.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir al interesado 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

