



No. de Oficio: SEDUE 16875/2021
Expediente Administrativo L-000012-21

INSTRUCTIVO

AL C. CARLOS GARZA TREVIÑO
DOMICILIO: CERRO PRIETO No.190
EN LA COLONIA JERÓNIMO SILLER,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.
Presente.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000012-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiséis de enero del 2021-dos mil veintiuno, por el **C. CARLOS GARZA TREVIÑO**, propietario del inmueble ubicado en la calle **PADRE MIER No. 885 ORIENTE EN EL "BARRIO ANTIGUO", ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral **70)05-050-025**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE**, respecto del inmueble citado, el cual tiene una superficie de **660.11 metros cuadrados**, donde existe una construcción total de **106.13 metros cuadrados** que se desea regularizar.

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

CONSIDERANDO

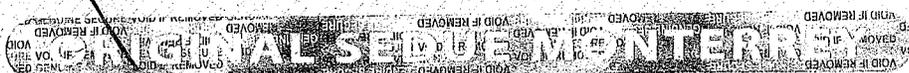
I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción II, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 308, 310 fracciones I y II, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 399, 402 primer y ultimo párrafo, de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2, inciso e), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV, 166, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 30, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96 y 152 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 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 clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, en la cual el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES, CAFES Y FONDAS** es considerado como **PERMITIDO**. Por tanto, bajo esas consideraciones, resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ello se entra al estudio de la presente solicitud para fijar los lineamientos correspondientes.

III. Que de acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 05- cinco de febrero del 2021-dos mil veintiuno, se observó que al momento de la inspección el inmueble se encuentra sin



15923



Handwritten signature



uso. Se marcaron diferencias con el proyecto presentado, (mismas que ya fueron atendidas dentro del plano del proyecto presentado), si cuenta con cajones de estacionamiento.

V. Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **106.13** metros cuadrados por regularizar, distribuidos conforme a lo indicado en los planos presentados por el solicitante, por tanto, la información y datos señalados en los mismos, es responsabilidad de quien los proporciona.

VI. Que para el análisis de lineamientos urbanísticos, tenemos que el interesado presenta oficios No. 401.2C.2.354/2020 y No. 401.6C.2.211/2020, emitidos por el Centro INAH NUEVO LEÓN, por los cuales señala que el edificio materia del presente, se encuentra declarado como Monumento Histórico, por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, forma parte del legado cultural material de la Ciudad de Monterrey, así como del estado de Nuevo León y del país y el estado Mexicano tiene interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio histórico-cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley Federal aludida, por lo que bajo esas circunstancias y atento a lo señalado en el artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece lo siguiente: "*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 zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente*"; Así mismo de acuerdo a lo indicado en el apartado de **Normas Para Estacionamiento CAPITULO III, Artículo 51** fracción III del citado Reglamento de Zonificación, se establece que: "*En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ...III. En los 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;...*", por lo que, de acuerdo a lo señalado en el presente considerando, el **proyecto queda eximido de cumplir con los Lineamientos Urbanísticos, así como de cajones de estacionamiento.**

VII. El interesado, allega los siguientes documentos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/3433/2020, Expediente No. PC/837/19/21, Tarjeta Folio No. 901/20 de fecha 30-treinta de noviembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey**, mediante el cual otorga **lineamientos de seguridad** en materia de Protección Civil para el establecimiento que nos ocupa, condicionado a cumplir con los mismos y del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.
- Revisión visual de construcción (**Reporte estructural**) realizado por el Arquitecto Francisco Javier Luna Rico, con cédula profesional número 345827, manifiestándose como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble identificado con el número de expediente catastral 05-050-025, concluyendo que: "*...en estos momentos la edificación no presenta cuarteaduras en su estructura, por lo que se considera que la estructura se encuentra en buenas condiciones, así como las instalaciones se encuentran funcionando satisfactoriamente por lo que se puede considerar como factible para habilitarse y hacer uso de esta edificación sin ningún problema*".
- Oficios 401.6C.2.211/2020 y 401.2C.2.354/2020 emitidos respectivamente el 23-veintitres y 26-veintiséis de noviembre del 2020-dos mil veinte, por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León**, por los que informa que el inmueble que se presenta se encuentra declarado como Monumento Histórico y forma parte de los Catálogos INAH.
- La Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de Monterrey, emitió dictamen de fecha 17-dieciséis de diciembre del 2020-dos mil veinte, por medio del cual otorgó el Visto Bueno del proyecto ubicado en la Calle Padre Mier No. 885, Centro de Monterrey, con la condición de debe cumplirse con todos y cada uno de los requisitos del Decreto del Barrio Antiguo, así como los de la ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, y como se debe de comprometer a respetar la fisonomía arquitectónica del Barrio Antiguo.
- El Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey, emitió oficio No. STCM-GJ/264-2020, de fecha 16-dieciséis de diciembre del 2020-dos mil veinte, por medio del cual se hace mención que atendiendo a que el predio identificado con número de



expediente catastral 05-050-025 no se realizara ninguna construcción y aclarando que solo corresponde a una regularización y trabajos de remodelación, se emite autorización respecto a dicho trámite y trabajos antes descritos, atendiendo a los lineamientos descritos dentro de dicho oficio y advirtiéndolo a los responsables que la violación al mismo en los términos que se otorga, se hará acreedor de sanciones que dispongan las autoridades competentes. Disposiciones legales las anteriores a las que deberá dar cumplimiento de acuerdo a lo señalado en la normatividad correspondiente.

IX. Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- **Alineamiento vial**, de fecha 18-dieciocho de agosto del 2020-dos mil veinte, respecto del predio que nos ocupa, en el cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo, deberá respetar lo siguiente: Para la calle Padre Mier deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- **Dictamen Técnico Vial**, emitido mediante oficio número DPTDU/V/075/2021, de fecha 12-doce de marzo del 2021-dos mil veintiuno, realizado conforme a la información presentada por el solicitante.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:

a) Mediante oficio No. 0301/2021, dentro del dictamen LTA-000022/2021, de fecha 02-dos de marzo del 2020-dos mil veinte, emitió **Lineamientos Ambientales en materia de ecología**, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y planos, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE**, en el inmueble ubicado en la calle **PADRE MIER No. 885 ORIENTE EN EL "BARRIO ANTIGUO", ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral **70)05-050-025**; el cual tiene una superficie de **660.11 metros cuadrados**, donde existe una construcción total de **106.13 metros cuadrados** que se regulariza.

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

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

B) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el uso de **Restaurante**.
- c) 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).
- d) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.



- e) Deberá contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) 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.
- g) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- h) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- 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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- m) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- n) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- o) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- p) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- q) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

C) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en fecha 30-treinta de noviembre del 2020-dos mil veinte, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/3433/2020, Expediente No. PC/837/19/21, Tarjeta Folio No. 901/20 en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Restaurante en el predio ubicado en la Calle Padre Mier No. 885 Ote, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral (70) 05-050-025, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, 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 esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

D) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 0301/2021 y expediente administrativo LTA-000022/2021, de fecha 02-dos de marzo del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua-tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal





NAE-SDS-002-2019, NAE).

2. En caso de utilizar sustancias contenidas 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 de su resolutivo ante esta dependencia.
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

Ruido y/o Vibraciones

5. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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 (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. En caso de utilizar bocinas, megáfonos 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 grasa 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. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
19. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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



21. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

Reforestación

25. 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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 05-cinco árboles de las características arriba mencionadas (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.

E) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/075/2021 de fecha 12-doce de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

1) De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.2.354/2020 de fecha 26 de Noviembre del 2020, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León y plano sellado y firmado por el mencionado Instituto, en el cual se nos informa que *"el edificio materia del presente se encuentra declarado como monumento histórico por determinación de la Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, artículo 36 fracción I, ya que su construcción se realizó en el siglo XIX, el cual forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como el estado de Nuevo León y del país, que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta ciudad."*

2) El proyecto colinda con la Línea 3 del metro. Al respecto y considerando el Oficio STCM-GJ/264-2020 firmado por el Lic. Héctor Manuel Garza Lomas, Gerente Jurídico del Sistema de transporte Colectivo Monterrey, de fecha 16 de Diciembre del 2020, donde se menciona que *"atendiendo a que el predio con número de expediente catastral 05-050-025 no se realizará ninguna construcción y aclarando que solo corresponde a una regularización y trabajos de remodelación, tengo a bien emitir autorización respecto a los trámites y trabajos descritos en la solicitud"*. Por lo anterior, se condiciona al proyecto a cumplir con los siguientes puntos.

3) 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 Padre Mier 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 en la forma que se indica.

4) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025,

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



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.

6) El proyecto aunque no requiere cajones de estacionamiento, propone 7 cajones al interior del mismo predio. Por lo anterior se hace la revisión respectiva de la propuesta vial, quedando condicionado a cumplir con los siguientes puntos.

7) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

8) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso

9) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que se propone con doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

10) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

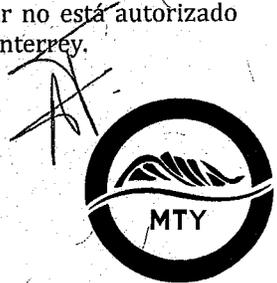
11) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

12) 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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
15926

7

ORIGENAL EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



- 13) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 14) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán 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 fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 15) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 16) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona del acceso.
- 17) 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.
- 18) El Proyecto deberá tener el señalamiento vial necesario tanto en el interior, así como al exterior del mismo. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La Secretaría de Infraestructura Vial y/o La Secretaría de Seguridad Pública podrán solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- 19) El Desarrollador quedará obligado a realizar la habilitación o reparación de la banqueta colindante en caso de ser necesario antes de entrar en funcionamiento.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

CUARTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 313 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de suelo no tendrá vencimiento.

QUINTO. 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por tanto y atento a lo señalado por el artículo 327 de la citada Ley, **la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.**

SEXTO. 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 de Nuevo León, 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de

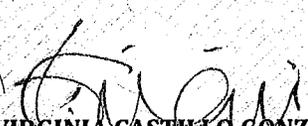
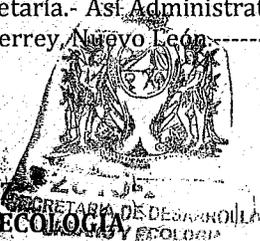


las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos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

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que formán parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

NOVENO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DECIMO. 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 firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



ARQ. VIRGINIA CASTELO GONZÁLEZ
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Edgar Rolando Castillo García en su carácter de apoderado legal siendo las 10:10 horas del día 10 del mes de Agosto del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Méndez R.
FIRMA Alexis
No. DE GAFETE 117029

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Edgar Rolando Castillo García
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN: LNE



