



No. de Oficio: SEDUE 16367/2021
Expediente Administrativo L-000132-16

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. RUPERTO GARZA CANTÚ Y,
ERNESTO GARZA CANTÚ,
CON DOMICILIO EN INDEPENDENCIA
Nº143 OTE, COLONIA CENTRO,
SAN PEDRO GARZA GARCIA 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 02-dos días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno-----
-VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000132-16**, formado con motivo de la solicitud presentada por los **C.C. RUPERTO GARZA CANTÚ Y ERNESTO GARZA CANTÚ**, propietarios del inmueble ubicado en **AV. EUGENIO GARZA SADA, Nº 2338, COLONIA ROMA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEON**, identificado con los números de expedientes catastrales **31-070-019, 31-070-020 y 31-070-026**, quien acredita la propiedad mediante documentos anexados al presente expediente, solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA RESTAURANTE BAR** respecto al inmueble antes citado, el cual el lote 019 tiene una superficie de 561.75 metros cuadrados, el lote 020 con superficie de 641.00 metros cuadrados y lote 026 con una superficie de 560.00 metros cuadrados, con una superficie total de 1,762.75 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 269.00 metros cuadrados y 412.32 metros cuadrados por regularizar.

ANTECEDENTES

UNICO.- Obra en el expediente en fecha 21-veintiuno de Octubre del 1996- mil novecientos noventa y seis, mediante el permiso de construcción con registro No. 002789, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, autoriza las Licencias Municipales de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) Restaurante-Bar, para el predio ubicado en Av. Eugenio Garza Sada Nº 1700, Colonia Roma, en esta Ciudad, el cual se identifica con el número de expediente catastral 31-070-019, 020 Y 026, el cual forman una superficie de terreno 1,762.75 metros cuadrados, con una Construcción Total de 269.00 metros cuadrados.

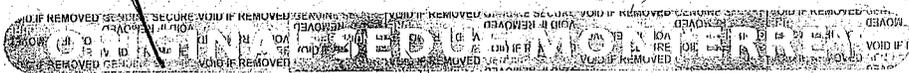
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

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 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, 11, 191 fracción V, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 11, 13, 16, 52, 53, 65, 139, 156, 158, 159, 160, 162 Fracciones I a XV, 168 y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 30, 33, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones



15862



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.- En base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, y en congruencia con el Plan de Desarrollo 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, en donde el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE** se considera como **PERMITIDO Y 3.4.1 BAR se considera como CONDICIONADO**.

Ahora bien y toda vez que el giro de restaurant Bar se agrupa en la categoría de **Condicionado**, encentrándose el inmueble en una zona **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, caso en particular son aplicables los requerimientos **II, III y IV**, los cuales se resuelven de la siguiente manera:

Requerimiento II.: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. **3559/2019**, dentro del expediente **LTA-000473/2019**, de fecha treinta de Octubre del 2019-dos mil diecinueve.

Requerimiento III.: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/074/2017**, de fecha 16-dieciseis de Enero del 2017-dos mil diecisiete y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial.

Requerimiento IV.: Cumple con este requerimiento ya que anexa Dictamen realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., mediante Folio I16-166, de fecha 11-once de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro **Restaurante Bar** quien habiendo realizado la visita de inspección con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 09-nueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se observó que al momento de la inspección la propiedad se da uso de Restaurante - Bar, existen diferencias en el área de estacionamiento y área ajardinada, aspectos anteriores que fueron subsanados en el plano y variándose la licencia de ampliación a regularización.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 681.32 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por el solicitante.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1,762.75 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	1,762.75 METROS CUADRADOS					
	Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINION
		COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	1,322.06	0.39	681.32	Si cumple	
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00	17,627.50	0.39	681.32	Si cumple	
AREA LIBRE	0.25	440.68	0.61	1,081.43	Si cumple	
AREA JARDINADA	0.15	264.41	*	*	Si cumple	
No. de Niveles Máximo	+ de 12 niveles		01 nivel		Si cumple	
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		4.00 metros		Si cumple	

• **Se tomaron en cuenta los lineamientos actuales del plan vigente (Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025 y en congruencia con el Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey 2013 - 2025), de acuerdo a petición de escrito de fecha 15-quinque de Junio del 2020-dos mil veinte. En el cual se aclara que existía un plano antecedente con otros lineamientos.**





• En cuanto al tema del área jardinada, se compenso la cantidad de 16-dieciseis arboles encino de 3" pulgadas. Lo cual anexa copia de las facturas y pago de derechos municipales con folio 3470000051318, de fecha 17-diecisiete de Julio del 2020-dos mil veinte. ARTICULO 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, menciona: Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) éste podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al 69 efecto emita la Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Programa Parcial antes mencionado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, cumple de la siguiente manera

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 26-VEINTISEIS	OPINIÓN SI CUMPLÉ
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
RESTAURANTE	15.00	M2	175.46	12 CAJONES		
BAR	15.00	M2	27.31	2 CAJONES		
REQUIERE UN TOTAL			14- CAJONES			

VII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes internos que enseguida se describen: Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría:

- a) Opinión Vial, con número de oficio número DPTDU/V/074/2017, de fecha 16-dieciseis de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.
- b) Alineamiento Vial de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, respecto al inmueble ubicado en la calle Av. Eugenio Garza Sada No. 2338, Colonia Roma, Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral (70) 31-070-019, 02 y 026, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación para la Av. Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. Para la calle Pirineos deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras. En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

Por parte de la Dirección de Ecología:

- c) Oficio No. 3559/2019, dentro del expediente LTA-000473/2019, de fecha 30-treinta de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será como **Restaurante Bar**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

VIII.- El interesado acompaña Revisión Estructural de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el Arq. Gerardo Galindo Alba, con número de cedula profesional 4501595, manifestando su responsabilidad, por lo cual no hay riesgo alguno de colapso o alguna otra falla que pudiera poner en riesgo la integridad de las personas que laboran en él.

IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., mediante Folio I16-166, de fecha 11-once de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro **Restaurante Bar**, en el establecimiento que nos ocupa, la ubicarse en Av. Eugenio Garza Sada No. 2338, Colonia Roma, Monterrey N.L. e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70) 31-070-019, 020 y 026, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el



oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA RESTAURANTE BAR**, en el inmueble ubicado en **AV. EUGENIO GARZA SADA, N°2338, COLONIA ROMA**, identificados con los expedientes catastrales **31-070-019, 31-070-020 y 31-070-026**, los cuales, el lote 019 tiene una superficie de 561.75 metros cuadrados, el lote 020 con superficie de 641.00 metros cuadrados y lote 026 con una superficie de 560.00 metros cuadrados, con una superficie total de 1,762.75 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 269.00 metros cuadrados y 412.32 metros cuadrados por regularizar.

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

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

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 **Restaurante - Bar** 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. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **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.**
8. 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.
9. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 3559/2019, dentro del expediente LTA-000473/2019, de fecha 30-treinta de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).

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

Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en casa habitación, 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 con 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 los límites de 68 dB (A) de 10:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 02:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

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. 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.

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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.

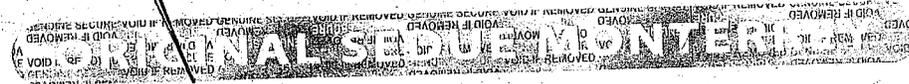
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

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.

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 de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

Reforestación

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco árboles 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 13-trece árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 18-dieciocho 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

25. 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.

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

C. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/074/2017, de fecha 16-dieciseis de Enero del 2017-dos mil, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

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

a) Para la Av. Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

b) Para la calle Pirineos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Eugenio Garza Sada, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la mencionada Avenida, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.

Cabe señalar que el predio cuenta con construcción existente dentro de la zona de afectación vial, la cual se encuentra autorizada por la Dirección de Permisos de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de expediente 2277 de fecha 30 de Mayo del 2001.

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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4. El proyecto deberá 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, y deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



5. Los accesos al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres 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.
6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en los pasillos de circulación y en la entrada y en la salida al Desarrollo, de acuerdo a la propuesta presentada.
8. Los pasillos de circulación vehicular 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, dado que se proponen cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo.
9. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoservicio, ya que el predio no cuenta con el área de maniobras necesaria para éste fin.
10. Con respecto a los vehículos de carga queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.
11. 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.
12. 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 Secretaría 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.
13. 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.

D. En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil.- mediante Folio I16-166, de fecha 11-once de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro **Restaurante**), en el establecimiento que nos ocupa, a ubicarse en Av. Eugenio Garza Sada No. 2338, Colonia/Roma, Monterrey N.L. e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70)31-070-019, 020 y 026, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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 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 los artículos 281 y 295 tercer párrafo del de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad



con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de 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, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción 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: La presente resolución no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO: 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 los C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

[Handwritten signature]

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Hilda Graciela Mata Reyes siendo las 11:14 horas del día 27 del mes de Agosto del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Hilda Mata

FIRMA [Handwritten signature]
NO. DE GAFETE 117078

FIRMA [Handwritten signature]