



No. de Oficio: SEDUE 16777/2021
Expediente Administrativo L-000260-20

INSTRUCTIVO

**A LA C. MARIA ANTONIA BUSTOS AYALA, POR
SUS PROPIOS DERECHOS Y EN REPRESENTACIÓN
DE "FINANCIERA BAJIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD
DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA"
DOMICILIO: GONZALITOS No. 206 EN LA COLONIA/
VISTA HERMOSA DE MONTERREY, 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 21-veintiún días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000260-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de noviembre del 2020-dos mil veinte, por la C. María Antonia Bustos Ayala, por sus propios derechos y como Representante legal de "Financiera Bajío, S.A. de C.V., Sociedad de objeto Múltiple, Entidad Regulada" propietarios de los inmuebles ubicados en la **AV. J. E. GONZALEZ (GONZALITOS) N° 206 EN LA COLONIA VISTA HERMOSA DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales números 70) 25-030-005 y 25-030-009; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **AMPLIACIÓN** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO Y EL CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN (SOLO DE LOS LOCALES DEL 2DO. NIVEL YA AUTORIZADOS) PARA LOCALES DE COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS Y COMIDA PARA LLEVAR EN LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales tienen superficies de 220.00 metros cuadrados y de 520.00 metros cuadrados respectivamente, que generan un total de 740.00 metros cuadrados, donde existe una construcción previamente autorizada de 919.02 metros cuadrados; anexando el solicitante el siguiente:

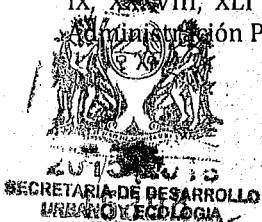
ANTECEDENTE

UNICO. Obra en los archivos de esta Secretaría Oficio SEDUE/12333/2020, emitido el 31-treinta y uno de enero de 2020-dos mil veinte, dentro del expediente **L-000152-19**, por el que se autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para **21-veintiún Locales Comerciales Tipo Tiendas de Especialidades** y una construcción de 919.02 metros cuadrados en los predios ubicados en la Av. J. E. González (Gonzalitos) No. 206, identificados con los expedientes catastrales 25-030-005 y 25-030-009.

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 I, 198, 202 fracción V, 308, 310 fracciones I y II, 311, 312, 313, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 399, 402 primer y último párrafo, Transitorios Quinto y Octavo 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 b), 12 fracción II y III, 14 fracción II, punto 2.2 y III, punto 3.4, 35, 36, 39, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160BIS, 162 fracciones I a XV, 166, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XVIII, 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. De acuerdo a los documentos presentados, se tiene que el inmueble que nos ocupa cuenta con autorización para Locales Comerciales tipo Tienda de Especialidades, tal y como lo señala el antecedente descrito en el propio apartado, por tanto se cuenta con un derecho adquirido que es reconocido a favor de los solicitantes y del análisis de lo solicitado, tenemos que es requerida la ampliación de la licencia de uso de suelo, así como el cambio del uso de edificación solo en 211.70 metros cuadrados de los locales que previamente se autorizaron en el 2do. Nivel, y en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, como de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una Zona Clasificada como **(CAI)-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en la que los usos para **3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS**, se consideran como **PERMITIOS**. Por lo anterior, resulta **FACTIBLE** los usos solicitado y por ello, se entra al estudio de la presente solicitud para fijar los lineamientos correspondientes.

III. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 27-veintisiete de noviembre del 2020-dos mil veinte, se hace constar que planta baja y primer nivel se le da uso de locales comerciales, en el segundo nivel se encuentra sin uso, en remodelación (tiene una licencia de construcción vigente), las áreas corresponden al plano presentado y los cajones de estacionamiento existen como se marcan en el plano.

IV. Que el proyecto presentado consta de una construcción total autorizada de 919.02 metros cuadrados, distribuidos conforme a la información y los planos presentados por el solicitante, mismos que son responsabilidad de quien los proporciona.

V. Ahora bien, que del análisis de lineamientos urbanísticos, tenemos que como ya se dijo, al contar los predios que nos ocupan con autorización, como consecuencia lógica tiene un derecho adquirido, que es reconocido a favor de la solicitante y en respeto al mismo, se aplicarán los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, los cuales se siguen cumpliendo de la siguiente manera:

| SUPERFICIE A DICTAMINAR: | 740.00 METROS CUADRADOS | | | | | |
|---|-------------------------|----------|---------------------|----------|-----------|---------|
| | Lineamientos | NORMA | | PROYECTO | | OPINION |
| | | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo) | 0.75 | 555.00 | 0.40 | 300.65 | Si cumple | |
| C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo) | 5.00 | 3,700.00 | 1.24 | 919.02 | Si cumple | |
| AREA LIBRE | 0.25 | 185.00 | 0.59 | 439.65 | Si cumple | |
| AREA JARDINADA | 0.15 | 111.00 | 0.16 | 115.10 | Si cumple | |
| No. de Niveles Máximo | 12 niveles | | 03 niveles + azotea | | Si cumple | |
| Altura máxima de cada Nivel | 4.00 metros | | 3.23 metros | | Si cumple | |

VI. Del análisis de estacionamiento, tenemos que este se cumple de la siguiente manera:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: 14 CAJONES + 01 DISCAPACITADOS TOTAL = 15-QUINCE CAJONES | OPINIÓN CUMPLE |
|------------------------|------------------|---------|----------|----------|---|-------------------|
| | CANTIDAD | UBS | M2 | REQUIERE | | |
| TIENDAS ESPECIALIDADES | 25.00 | M2 | 221.60 | 8.86 | | |
| COMIDA RÁPIDA | 25.00 | CAJONES | 113.18 | 4.52 | | |
| REQUIERE UN TOTAL | 13-TRECE CAJONES | | | | | |

Es importante señalar que la necesidad de cajones estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, y en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que de dar uso de edificación a las que no se consideraron, (es decir, respetar el proyecto presentado) modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**





VII. El interesado, allega los siguientes documentos:

- Oficio No. **PCM/D/2176/2020**, Tarjeta Folio No. 606/20, Expediente No. PC/683/19/21 de fecha 28-veintiocho de agosto de 2020-dos mil veinte, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey**, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad durante la construcción del proyecto que nos ocupa, condicionado a cumplir con los lineamientos establecidos en dicho dictamen, del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.
- **Estudio de Revisión Estructural**, realizado por el Ingeniero César Augusto Herrera Mezquida, cédula profesional 8123695, en el que concluye que, "...el edificio cumple con las condiciones de seguridad establecidas, por lo cual el giro de comida para llevar, comida rápida, antojitos la edificación se encuentra con materiales que cumplen con las normas vigentes, dictaminando en sentido positivo que el edificio cumple con las condiciones de seguridad establecidas, por lo cual el giro de comida para llevar, comida rápida, antojitos, NO ponen en riesgo la estabilidad estructural del edificio"..., respecto de los inmuebles que nos ocupan.

VIII. 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 24 de julio del 2020-dos mil veinte, respecto de los predio ubicados en Av. Gonzalitos N° 206 Colonia Vista Hermosa, de esta Ciudad e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)25-030-005 y 25-030-009, señalando que en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con las que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Gonzalitos deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, b) Parala calle Haiti deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y c) en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 X3.00 metros.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/459/2020**, de fecha 16 de diciembre del 2020-dos mil veinte, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Opinión Técnica 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.

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

- a) Mediante oficio No. **0613/2020**, dentro del expediente **LTA-000382/2020**, de fecha 11-once de noviembre del 2020-dos mil veinte, emitió **Lineamientos Ambientales en materia de ecología**, los cuales fueron realizado 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. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de Comida Rápida, Comida para llevar y antojitos, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

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 **AUTORIZA** la **AMPLIACIÓN** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO Y EL CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN (SOLO DE LOS LOCALES DEL 2DO. NIVEL YA AUTORIZADOS) PARA LOCALES DE COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS Y COMIDA PARA LLEVAR EN LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en los inmuebles ubicados en la **AV. J. E. GONZALEZ (GONZALITOS) N° 206 EN LA COLONIA VISTA HERMOSA DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales números **70) 25-030-005 y 25-030-009**; los cuales respectivamente tienen superficies de 220.00 y de 520.00 metros cuadrados, que generan un total de 740.00 metros cuadrados, donde existe una construcción previamente autorizada de 919.02 metros cuadrados, en la que se autoriza la ampliación del uso de suelo en solo 211.70 metros cuadrados ubicados en el segundo Nivel, el cambio de uso de edificación en los Locales de Comida Rápida, Antojitos y Comida para Llevar en Locales Comerciales Tipo Tienda de



Especialidades previamente autorizados.

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

A) En cuanto a la Edificación. -

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 Comida Rápida, Antojitos y comida para llevar en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **15-quince cajones de Estacionamiento** 3-cajones compactos de 2.50 x 5.00 metros; 11-cajones normales de 2.70 x 5.00 metros y 1-cajon para discapacitados, debiendo respetar la configuración, cantidad y medidas establecidas para el estacionamiento en la Planta Arquitectónica Baja del plano del proyecto presentado para Comida Rápida, Antojitos y comida para llevar.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo los **111.00 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
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 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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. 0613/2020, dentro del expediente LTA-000382/2020, de fecha 18 de marzo del 2020, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDA-002-2019(NAE)

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).

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, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar una copia de su resolutivo ante esta dependencia.

3. Deberá 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) de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales con comida rápida, para llevar y antojitos).

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 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 contaminantes.

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 de 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 utilizar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos

contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

23. 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 08-ocho árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron los 8 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron 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.

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionado a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

C) En materia de vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/459/2020, de fecha 16 de diciembre del 2020, emitido por la Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme documentos y demás información aportados por 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Gonzalitos deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00X3.00 metros.

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

2) El predio cuenta con construcción dentro de una zona de afectación vial por la avenida Gonzalitos, 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.

Respecto a este punto, y conforme a lo indicado dentro del Instructivo, Acuerdo y Planos antecedente aprobados para la Licencia L-152-19 de fecha 31 de enero del 2020 para las Licencias municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para Locales Comerciales tipo Tienda de Especialidades, de fecha 31 de enero del 2020, se presentó un escrito firmado por la Sra María Antonia Bustos Ayala, en el cual cita lo siguiente: "El motivo del Escrito es Manifiestar que al momento de realizarse lo Planeado por la AFECTACIÓN VIAL, estoy de acuerdo en DEMOLER el área de regularización (del Segundo Nivel) que este dentro de a afectación vial, por mi Cuenta y CEDER conforme marca el Valor Catastral o lo que sea su Valor J en las áreas autorizadas".

Así mismo, se presentó como antecedente, croquis de áreas de construcción, expedidos por la Dirección de Obras Públicas Municipales dando cuenta de una construcción de dos niveles.

Sobre este punto se recomendó que se consulte con coordinación jurídica la valides como antecedente del mencionado plano, así como del mencionado escrito dado que se pretende la regularización de construcción sobre la mencionada afectación vial

En caso afirmativo, el propietario quedará condicionado que en el momento que se realice la ampliación de la avenida



Gonzalitos, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habitada como vía pública.

*(Lo anterior quedó consagrado, Condicionado y especificado en el apartado de Considerandos No. XIV del antecedente L-000152-19 presentado y descrito.)

3) 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.

4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido 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 los 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 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5) Se 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. Con respecto a este último, deberá 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.

6) 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.

7) 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 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8) 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.

9) 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 que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

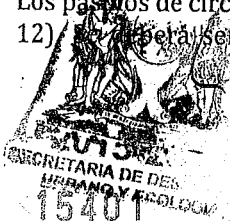
10) El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho mínimo, por ser de doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

ARTICULO 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.

11) 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.

12) 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 de los accesos y en los pasillos de circulación.

13) El Desarrollo deberá evitar recibir a sus proveedores en horarios de servicio del restaurante. Se deberá evitar la obstrucción de las calles colindantes y los pasillos de circulación interiores. Los vehículos de suministros deberán realizar su descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

14) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá utilizar vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.

15) Queda prohibido ofrecer autoservicio o "drive thru", ya que el proyecto no contempla este servicio y no cumple con los requisitos necesarios para dar cumplimiento al artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo al no presentar estudio de impacto vial y análisis técnico vial de las filas vehiculares.

16) 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.

17) 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 de la zona.

18) 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.

F. Deberá dar cumplimiento a los Lineamientos de seguridad emitidos por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante Oficio No. SAY-PCM/D/2176/2020, Tarjeta Folio No. 606/20, Expediente No. PC/683/19/21, escrito de fecha veintiocho de Agosto del 2020-dos mil veinte, para el giro de Comida rápida, antojitos y comida para llevar, en el inmueble ubicado en la Av. Gonzalitos, No. 206, Colonia Vista Hermosa, Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 25-030-009, y el cual está sujeto a la verificación 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 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. 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. Por otra parte, la licencia aquí autorizada (Locales de Comida Rápida, Antojitos y Comida para Llevar) no tendrá vigencia de conformidad con lo señalado por el artículo 313 de la ya mencionada Ley de Asentamientos Humanos.

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

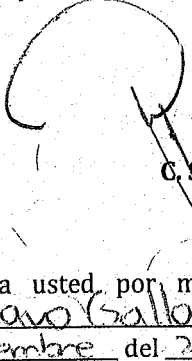


SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante 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 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.

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

OCTAVO. La presente autorización 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Virginia Castillo González



ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Carlos Gustavo Gallardo Mezquida siendo las 13:25 horas del día 01 del mes de Septiembre del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA *Alexis*
No. DE GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Carlos Gustavo Gallardo Mezquida
FIRMA *[Signature]*

