



No. de Oficio: SEDUE 15673/2021
Expediente Administrativo L-000354-19

INSTRUCTIVO

**A LOS CC. JOAQUINA VARGAS LAZCANO
Y VALENTIN SARMIENTO OLVERA.
DOMICILIO: AV. ZEMPOALA No. 711 EN
COLONIA UNIDAD MODELO EN ESTA CD.
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 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000354-19**, formo con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, por los **CC. JOAQUINA VARGAS LAZCANO Y VALENTIN SARMIENTO OLVERA**, en su carácter de propietarios del inmueble, ubicado en la calle **TLATELOLCO No. 711 EN LA COLONIA UNIDAD MODELO** en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **70)36-051-033**; propiedad que acredita mediante la documentación idónea que se encuentra anexada en el expediente administrativo en el que se actúa; solicitud con la que pretenden obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RAPIDA Y ANTOJITOS, EN CASA HABITACIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 226.76 metros cuadrados, donde existe una construcción autorizada de 147.70 metros cuadrados, presentando el siguiente:

ANTECEDENTE

UNICO. Copia simple del plano por el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Ecología, en fecha 03-tres de Septiembre de 2007-dos mil siete) mediante oficio 631-07GARP/SEDUE, autorizó la construcción de 147.70 metros cuadrados de casa habitación en el predio ubicado en la calle Tlatelolco No. 711 en la Colonia Unidad Modelo de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral número 36-051-033.

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 3 Fracción XLV y LXXIX, 7, 11 fracción XII, 148 fracción I, 202 fracción V, 308, 310, 311, 312, 313, 323, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360 fracción I a IX, 400, 402 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 d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción II, 16, 36, 39, 139, 156, 157 fracción I y II, 158, 159, 160 BIS fracciones I a IX, 162 fracciones I a XV 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, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. 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 NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA Y ANTOJITOS** es considerado como **CONDICIONADO**, por lo que, considerando lo anterior resulta factible la solicitud planteada y se entra al estudio de la misma para estar en aptitud de fijar los lineamientos y obligaciones correspondientes.



III. Ahora bien, atento a que el uso solicitado es considerado como **CONDICIONADO** y de que, el predio en cita, se encuentra ubicado en una zona señalada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, le son aplicables los requerimientos II al IV señalados en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **REQUERIMIENTO II.** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 3044/2020, dentro del Dictamen LTA- 000493/2019 de fecha 23-veintitres de noviembre del 2020-dos mil veinte. **REQUERIMIENTO III.** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnico vial, número de oficio DPTDU/V/513/2019, de fecha 22-veintidos de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **REQUERIMIENTO IV.** Se anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección de Protección Civil de Monterrey de fecha 09-nueve de octubre del 2019-dos mil diecinueve, dentro del Oficio número. SAY-PCM/D/3150/19, Expediente No. PC/320/19/21, Tarjeta Folio No. 1125/19, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Comida para llevar, comida rápida y antojitos en casa habitación unifamiliar, que deberán implementarse en el proyecto presentado.

IV. Que, de acuerdo a la visita de inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 30-treinta de noviembre del 2020-dos mil veinte, al momento de la visita se pudo constar que el predio que nos ocupa se encuentra sin uso, el área de local, el resto es casa habitación. Se marcan diferencias en el plano.

Al respecto, el interesado entregó plano en el cual se atienden las diferencias señaladas en inspección y adjunta escrito de fecha 09-nueve de diciembre del 2020-dos mil veinte, por medio del cual menciona lo siguiente *"JOAQUINA VARGAS LAZCANO, en nombre propio, de generales conocidas dentro del expediente al rubro indicado, ante Usted; me comprometo a hacer las adecuaciones necesarias el 8 de diciembre del 2020 tal y como lo señalan en el plano para dar por concluido el trámite para la licencia tal y como lo pide Desarrollo Urbano y Ecología"*.

V. Que, los lineamientos urbanísticos para la Zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, se cumplen como sigue:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos.	226.76 metros cuadrados				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	181.41 m ²	0.65	147.70 m ²	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	566.90 m ²	0.65	147.70 m ²	SI cumple
AREA LIBRE	0.20	45.35 m ²	0.35	79.06 m ²	SI cumple
CAV (coeficiente de área verde)	0.10	22.68 m ²	0.12	28.24 m ²	SI cumple
No. de Niveles Maximo	8 niveles		1 nivel		SI cumple
Altura Maxima por Nivel	4.00 metros		3.00 metros		*SI cumple

VI. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (giro)	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Comida para Llevar, Comida Rápida y Antojitos	1 cajón cada 30.00 m ²	7.00m ² /30.00m ² = 1	2 cajones	Si cumple
Vivienda Unifamiliar	1 cajón hasta 200.00 m ²	117.70 m ² = 1		
TOTAL	02 cajones			

*Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que 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 en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**



VII. Obran anexados en autos los siguientes documentos, estudios y dictámenes externos:

- a) Mediante oficio No. SAY-PCM/D/3150/19, Expediente No. PC/320/19/21, Tarjeta Folio No. 1125/19, de fecha 09-nueve de octubre del 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, otorga lineamientos de seguridad en materia de **Protección Civil** para el uso de Comida para llevar, comida rápida y antojitos en casa habitación unifamiliar, en el predio que nos ocupa.
- b) Dictamen de **Revisión estructural** elaborada por el Arquitecto Elpidio Güel González, con cédula profesional número 3971119, quien se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble identificado con el número de expediente catastral 36-051-033, concluyendo que "...El inmueble en su totalidad está bien construido y no representa ningún riesgo para el uso que se le pretende dar, de uso de suelo, y uso de edificación para comida para llevar, comida rápida y antojitos en casa habitación unifamiliar"; responsabilizándose de dicho dictamen.

VIII. Así mismo, obran anexados, los documentos y dictámenes internos que en seguida se describen:

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

- a) **Alineamiento vial** de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, respecto del predio que nos ocupa, en el que se determina que en los estudios de vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: Para la avenida Tlatelolco deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Tlaxcalteca deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
- b) **Dictamen Técnico vial** de fecha 22-veintidos de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, que emite mediante oficio No. DPTDU/V/513/2019.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita:

- a) Dictamen en materia **ambiental**, mediante oficio No. 3044/2020 dentro del expediente administrativo, de fecha 23-veintitres de noviembre del 2020-dos mil veinte, dentro del expediente LTA- LTA-000493/2019.

Que, de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RAPIDA Y ANTOJITOS, EN CASA HABITACION PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el predio ubicado en la calle **Tlatelolco No. 711 EN LA COLONIA UNIDAD MODELO** en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **70)36-051-033**; el cual cuenta con una superficie de 226.76 metros cuadrados, donde existe una construcción autorizada de 147.70 metros cuadrados.

SEGUNDO. El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos, que se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del mismo:

A) 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 **COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA Y ANTOJITOS, EN CASA HABITACION PREVIAMENTE AUTORIZADA.**
- c) **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento 02-dos cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.**
- d) **Deberá mantener habilitado y en excelentes condiciones, 67.50 metros cuadrados de área de jardín que se indica en el proyecto presentado.**
- e) 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).

- f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) **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.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) Deberá de 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.
- o) 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.
- p) 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.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- r) 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.
- s) 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.

B) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 3044/2020 y expediente administrativo LTA-000493/2019, de fecha 23-veintitres de noviembre del 2020-dos mil diecinueve, 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 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 resolutive 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 20:00 horas (horario común locales con venta de comida para llevar, comida rápida 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. Prohibido instalar asador en vía pública.
16. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
18. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
19. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
20. 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

21. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
22. 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.
23. 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.
24. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
25. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

26. 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar



en total la cantidad de 02-dos 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

27. 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.

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

C) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/513/2019 de fecha 22-veintidos de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a 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 asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el 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 avenida Tlatelolco deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle Tlaxcalteca 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 mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de suelo del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025.

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

4) Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas dentro del predio, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a éste último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

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.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) El acceso vehicular a los cajones deberá 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 al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.



- 9) Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoservicio, ya que no se cumplen con los requisitos señalados en el artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
- 10) El restaurante deberá recibir a sus proveedores en horarios de poca demanda. 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.
- 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 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) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante escrito de respuesta de fecha 09-nueve de octubre del 2019-dos mil diecinueve, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/3150/19, Expediente No. PC/320/19/21, Tarjeta Folio No. 1125/19, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Comida para llevar, comida rápida y antojitos en casa habitación unifamiliar, en el predio antes aludido e identificado con el número de expediente catastral 36-051-033, 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.

TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo anterior y atento a lo señalado por el artículo 327 de la citada ley, establece que la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

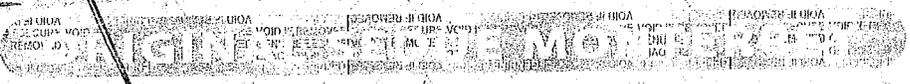
QUINTO: En términos del artículo 313 de la Ley de Asentamientos ya mencionada, la licencia de uso de suelo, no tendrá vencimiento.

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.

SÉPTIMO: Que con fundamento en 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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 eleyada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



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. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Joaquina Vargas Lizcano y ser: Autorizada, siendo las 9:05 horas del día 11 del mes de Marzo del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Lic. Aurelio Palma

FIRMA

No. DE CAFETE 2021

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Joaquina Vargas L.

FIRMA