



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre.Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/25375/2023
EXP. ADM: L-000295-21

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
"BIENES EXPRESS", S. A. DE C. V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES
EN: CALLE JUAN IGNACIO RAMÓN PONIENTE No. 333
EN LA ZONA CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.
Presente.-**

Dentro del Expediente Administrativo citado al rubro, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciseis días del mes de octubre del año 2023-dos mil vientes. -----
VISTO, el expediente administrativo **L-000295-21**, formado con motivo de la solicitud presentada el 30-treita de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por la [REDACTED] ostentada como representante legal de **"BIENES EXPRES", S.A. DE C.V., A. C.**, como propietario del predio ubicado en la calle **ARAMBERRI ORIENTE N° 112 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)01-127-002**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LA AMPLIACIÓN DEL USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (RESTAURANTE Y BAR) EN CASA DE EMPREÑO PREVIAMENTE AUTORIZADO**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con superficie de 1,452.93 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 638.10 metros cuadrados y se desea **regularizar una construcción de 110.51 metros cuadrados, que generan una construcción total de 748.61 metros cuadrados.**

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, el solicitante allega la siguiente documentación:

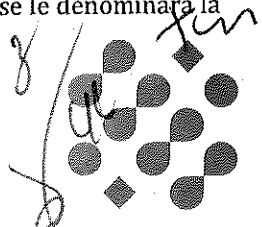
1. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

A. SOLICITUD

Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (Regularización) y ampliación del Uso de Edificación(Regularización)para **SERVICIO: Restaurante y Bar**, en Casa de Empeño previamente autorizada, en el predio ubicado en la calle Aramberri Oriente No. 112, zona Centro de esta Ciudad.

B. PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD Y/O POSESIÓN DEL PREDIO:

1. Presenta **Escritura Pública Número 4,422-cuatro mil cuatrocientos veintidós**, de fecha 18-dieciocho días del mes de noviembre de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con Ejercicio en este municipio; la cual contiene un **Contrato de compraventa de bien inmueble con reserva de dominio**, que celebra el Licenciado Federico Treviño Villarreal, por sus propios derechos y en representación de los señores Licenciado Pedro Pablo Treviño Villarreal, Adrián Treviño Villarreal y Cecilia Treviño Villarreal, como parte vendedora y de la otra la empresa denominada **BIENES EXPRESS, S.A. de C.V.**, representada en ese acto por el señor **Elpidio Garza Mata**, en su carácter de apoderado especial y a quien se le denominará la



OFICIO No. : SEDUSO/25375/2023

EXP. ADM: L-000295-21

parte compradora, documento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de este Municipio bajo número 2113, Volumen 273, Libro 85, Sección de la Propiedad de fecha 11 de marzo de 2009.

2. Presenta copia simple del escrito de fecha copia simple 23-veintitrés días del mes de junio del 2009-dos mil nueve, por el cual se solicita al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito con residencia en Monterrey, Nuevo León, **cancelar la reserva de dominio existente en el inmueble mencionado**, en virtud de haber recibido el pago total e íntegro por el cual se constituyó la reserva de dominio mencionado, documento que fuera ratificado en todas sus partes por los signantes del mismo, mediante acta fuera de protocolo No. 15,223 de fecha 14 de Junio del año 2009, ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 35 con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado.

C. A FIN DE ACREDITAR LA PERSONALIDAD E INTERÉS JURÍDICO:

1. Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,069**-dos mil sesenta y nueve, de fecha 03-tres de diciembre del 2002-dos mil dos, ante la fe del Licenciado Jorge Humberto Saldaña Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 102-ciento dos, con ejercicio en el Tercer Distrito Registral y Notarial del Estado; la cual contiene la **constitución de la sociedad denominada BIENES EXPRESS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.

2. Presenta copia simple de **escritura pública número 24,715**-veinticuatro mil setecientos quince, de fecha 09-nueve de diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual comparece el señor [REDACTED] en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad mercantil denominada "BIENES EXPRESS" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorga nombramiento de **representantes legales y otorgamientos de poderes a los señores** [REDACTED]

[REDACTED] Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Administración en el Área Laboral, Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León.

3. Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 53,179**- cincuenta y tres mil ciento setenta y nueve, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual hace constar el otorgamiento de **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS; PODER GENERAL PARA ACTOS ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL** por conducto de su Administrador Único [REDACTED] a favor de los señores [REDACTED] Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 83053 de fecha 28-veintiocho de julio del 2020-dos mil veinte.

4. Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 70,134**-setenta mil ciento treinta y cuatro, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual hace constar el otorgamiento del **PODER GENERAL PARA ACTOS ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL** por conducto de su Administrador Único [REDACTED]

5. Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 74,009**- setenta y cuatro mil nueve, de fecha 07-siete de julio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual hace constar el otorgamiento de **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS; PODER GENERAL PARA ACTOS ADMINISTRACIÓN Y**

2/15

Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2.Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/25375/2023
EXP. ADM: L-000295-21

PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL por conducto de su Administrador Único [REDACTED] a favor de [REDACTED]

[REDACTED] Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 83053 de fecha 17-diecisiete de julio del 2023-dos mil veintitrés.

6. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C [REDACTED] número de identificación [REDACTED] (apoderado legal de BIENES EXPRESS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.)

7. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] número de identificación [REDACTED] (apoderado legal de BIENES EXPRESS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE).

8. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] número de identificación [REDACTED]

9. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] número de identificación [REDACTED]

D. OTROS DOCUMENTOS ANEXOS.

1. Presenta **03 tres juegos de Planos con membrete oficial** correspondientes al trámite de Licencia Municipal de Construcción (Regularización) Licencia de Uso de Edificación (Regularización) para SERVICIO: Restaurante y Bar con Casa de Empeño previamente autorizada, contendió de los mismos (plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 2 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro).

2. Presenta **factura No. 9028**, de fecha 21 de septiembre de 2022, emitida por Vivero El Escorial, S. A. de C.V. por la cantidad de **10 árboles encinos** siempre verde de 2" diámetro.

3. Presenta **escrito de fecha 21 de septiembre de 2022**, emitida por Vivero El Escorial S. A. de C.V., por la cantidad de 10 árboles encinos de 2" diámetro y firmado por la Lic. Nora Garza Garza.

4. Presenta **Alineamiento vial** con número de expediente administrativo **TV-000169-21** de fecha 14 de mayo del 2021, en el cual se señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

5. Presenta **Reporte de revisión estructural y carta de responsiva** de fecha 30 de junio de 2023, elaborada por el Arq. [REDACTED] con cédula profesional No. [REDACTED] en la cual manifiesta que elaboro la memoria de cálculo estructural y elaboro los planos correspondientes a vigas, columnas, losas y cimentación, la revisión se realizó de acuerdo al reglamento de las construcciones de obras públicas de la Ciudad de Monterrey, así como el A.C.I.318-2001 de las construcciones de concreto.

6. Presenta **08 Fotografías interiores y 4 exteriores** del predio tema de este trámite.

7. Presenta copia de **pago del impuesto predial** con número de folio 386E-386 de fecha 19 de enero de 2023, relativo al pago de predios 202202 al 202206, para el predio ubicado en Aramberri Ote. No. 112, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 01-127-002.

8. Presenta **pago de derechos por concepto de inicio de trámite** de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2 EXP CAT

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



01-127-002 FOLIO L-000295-21, con Folio 3010000066897 de fecha 30 de agosto del 2021-dos mil veintinueve, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

12. Presenta comprobante para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de agua y drenaje de calle Juan Ignacio Ramón Pte. 333, Centro de Monterrey NL, del mes de julio del 2022.

13. Allega compact disc conteniendo el proyecto en digital.

E. ANTECEDENTES.

Presenta **copia de plano** (1 de 3 al 3 de 3) y del Instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó bajo el número de expediente **L-003/2012**, oficio número **SEDUE 1416/2012** de fecha 01-primer día del mes de junio del año 2012-dos mil doce, las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN PARA CASA DE EMPENO**, respecto del inmueble ubicado en la calle Aramberri No. 112 Zona Centro de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 01-127-002, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 1,452.93 metros cuadrados donde se autorizó una construcción total de 638.10 metros cuadrados, mismos que se aprobó el cambio de uso de edificación.

F. DICTAMENES TÉCNICOS INTERNOS.

1. En cuanto a **lineamientos ecológicos**, la entonces Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emite por Oficio No. 1626/23, de fecha 28-veintiocho de julio del 2023- dos mil veintitrés, dictamen LTA-130/23, para el inmueble identificado con el expediente catastral número 01-127-002.

2. En **materia de Vialidad**, se presenta oficio DPTDU/V/421/2021, de fecha 08-ocho de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, dentro del expediente administrativo L-295/21, por el que se solicitan las Licencias Municipales de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Restaurante con casa de empeño previamente aprobada.

3. Mediante Oficio DPT/E/076/SEPTIEMBRE/2022, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emite dictamen técnico Estructural, dentro del expediente administrativo L-295/21, respecto del inmueble identificado con el expediente catastral 01-127-002.

G. DICTAMEN TÉCNICO EXTERNO.

1. Mediante dictamen folio IR22-549, de fecha 18-dieciocho de octubre del 2022- dos mil veintidós, la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios del Patronato de Bomberos de Nuevo León**, emite lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, para el proyecto LICENCIA MUNICIPAL USO DE SUELO PARA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(REGULARIZACION) PARA SERVICIO RESTAURANTE Y BAR CON CASA DE EMPENO PREVIAMENTE AUTORIZADOS", ubicado en la calle Aramberri No. 112, zona centro, Monterrey Nuevo León con registro catastral 01-127-002.

2. **Dictamen de Protección Civil**, mediante oficio No. SSPCDPC/D/3813/22, Tarjeta Folio No. 978/22, Expediente No. PC/331/21/24, de fecha 17 de octubre de 2022, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, mediante el cual señala los lineamientos con materia para el proyecto de Restaurante, respecto del inmueble ubicado en la calle Aramberri No. 112, Zona Centro e identificado con el No. De Expediente Catastral 70) 01-127-002.

3. La **Secretaría de Cultura del INAH** de Nuevo León, emite Oficio No. 401.2C.2.211/2022 en fecha del 15 de julio de 2022,

4/15



Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. : SEDUSO/25375/2023
EXP. ADM: L-000295-21

por medio del cual indica que "...El edificio materia del presente informe forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como del estado de Nuevo León y del país... Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía, por sus valores histórico-arquitectónicos y cultura relevante, así como, por los vestigios históricos es considerado como monumento histórico, por lo que el Estado Mexicano, tiene interés en conservarlo...

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la V, 318, 319 fracciones I a XI, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 319 fracciones I a XI, 323, 325 fracciones I a VII, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 9 fracción I, punto 2, inciso a), 12 fracción III, 14 fracción III punto 34, 81, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción IX, 42, 52, 67, 94, 123, 124 fracción I y II, 125, 126 fracciones I a V, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

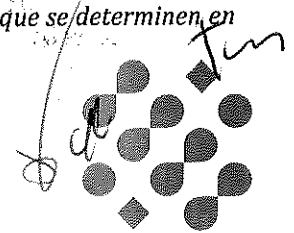
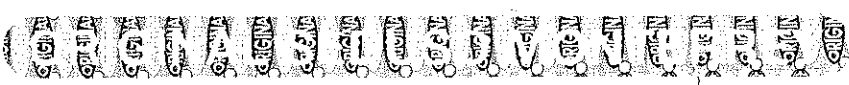
Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 01-127-002, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la calle José Silvestre Aramberri identificado como **COMERCIOS Y SERVICIOS**, en donde el uso solicitado para **SERVICIOS (3.4.5 RESTAURANTE)** se considera como **PERMITIDO** y el uso solicitado para **SERVICIOS (3.4.1 BAR)** se considera como **CONDICIONADO**.

Cabe señalar que el giro de casa de empeño se encuentra debidamente autorizado de acuerdo a lo indicado en el numeral de Antecedente, por lo que se respeta su derecho adquirido.

Es relevante destacar que al entrar al estudio del uso solicitado y determinado como **CONDICIONADO**, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen, en

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."; por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de Bar se debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles, el 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio. **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); **Zona de Servicios y Comercio (CS)**; Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Ahora bien, las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fueron cumplidas de acuerdo a lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, ya que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **Servicio y Comercio (CS)**, por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación citado, como en seguida se indica;

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 09-nueve de septiembre de 2021 oficio No. **LTA-000278/2021**, donde se indican los **lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para restaurante con casa de empeño previamente autorizado, con expediente catastral 01-127-002, ubicado en la calle Aramberry No. 112 zona centro en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **DPTDU/V/421/2021**, de fecha 08 de septiembre de 2021, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible,

Monterrey
2021 - 2024

6/15



OFICIO No. : SEDUSO/25375/2023
EXP. ADM: L-000295-21

emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado por el que se solicita el trámite de Licencias Municipales de Construcción (regularización) y Uso de Edificación restaurante con casa de empeño previamente autorizado, con expediente catastral 01-127-002, ubicado en la calle Aramberri No. 112 zona centro en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, concluyéndose factible.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, mediante oficio SSPCDPC/D/3813/22, Expediente No. PC/331/21/24, Tarjeta Folio No. 978/22, de fecha 17-dieciséis de octubre del 2022- dos mil veintidós, emitió Dictamen mediante el cual otorga los lineamientos de seguridad en materia de protección civil para el uso de Restaurante y Bar con Casa de Empeño, respecto al predio ubicado en la calle Aramberri No. 112, Zona Centro e identificado con el número de Expediente Catastral (70)01-127-002;

Así mismo, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante oficio Numero DPCE-IPF-236-2022, Folio IR22-549, de fecha 18-dieciocho de octubre del 2022- dos mil veintidós, emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, contiene el proyecto Licencia Municipal de Construcción (Regularización) Licencia de Uso de Edificación (Regularización) para SEVICIO (Restaurante - Bar con Casa de Empeño previamente autorizada), con ubicación en Manzana 127, Lote 002; calle Aramberri No. 112, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-127-002; el cual está sujeto a las verificaciones que realicen dichas autoridades conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, serán las dichas dependencias a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que las mismas actúen en consecuencia.

2. INSPECCIÓN FÍSICA.

En fecha de 23-veintitres de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la calle Aramberri No. 112, zona centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"... que tras constituirse frente al inmueble de referencia, se pudo constatar que al mismo se le da uso de casa de empeño, restaurante y bar, se anexan diferencias en plano (las cuales ya fueron notificadas y corregidas en planos de proyecto), si cuenta con cajones de estacionamiento..."*.

TERCERO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO. (según proyecto actual)

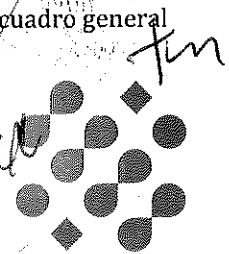
Datos de la Construcción

Autorizada Existente:	638.10 m ²
Por Regularizar:	110.51 m ²
Total de Construcción:	748.61 m ²

Datos de Uso de Edificación

Área previamente Autorizada:	638.10 m ²
Por regularizar:	665.44 m ²
Área de cambio de uso:	554.93 m ²
Área construida:	748.61 m ²
No. De cajones:	20

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-00295-21, presenta el siguiente cuadro general de áreas:



NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	371.00	35.88	406.88	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO PARA 20-VEINTE CAJONES, RECIBIDOR, CASA DE EMPEÑO: CAJA, BOVEDA ALMACEN; RESTAURANTE -BAR: BAÑO MUJERES, ALMACÉN, 2 AREA DE MESAS, COCINA, BARRA Y ESCALERA.
PLANTA ALTA	267.10	52.23	319.33	ESCALERA, ALMACÉN, TERRAZA DESCUBIERTA, TERRAZA CUBIERTA, AREAS DE MESAS Y BAR.
TOTAL	638.10	88.11	726.21	-----

CUARTO. ANALISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO

De acuerdo a lo indicado en el Reglamento de zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala en su Artículo 78, Capitulo Único, Patrimonio Cultural Público, lo siguiente: *“ Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente”*; Así mismo de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L.

Además en el apartado de Normas para Estacionamiento, capitulo III, **Artículo 51**, En los siguiente inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento, Fracción III, establece que en: *Los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles.*

Cabe señalar que el solicitante anexo copia simple de plano y oficio emitido por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia**, CENTRO INAH NUEVO LEON, con número de oficio 401.2C.2.211/2022 de fecha 15 de julio del 2022, del que se desprende lo siguiente: *“el edificio materia del presente informe, forma parte del legado cultural de la ciudad de Monterrey, así como el estado de Nuevo León y del país que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta Ciudad.*

Sin embargo, se observa en su fachada principal contaminación visual en la cantidad y tamaño de anuncios por lo que se solicita, seguir los lineamientos mínimos a ser considerados por los municipios para autorizar la colocación de anuncios, toldos y/ antenas en monumentos históricos, inmuebles colindantes con éstos y zonas de monumentos históricos, siguiendo las características propias del inmueble, con la finalidad de no alterar los elementos arquitectónicos del edificio y el contexto urbano.”

Por lo anterior queda eximido de cumplir con los lineamientos urbanísticos y con los cajones de estacionamiento, sin embargo, queda sujeto a que cualquier modificación que realice en el inmueble que nos ocupa, deberá dar aviso a esta Secretaría, así como a la autoridad correspondiente por las características que presenta el inmueble (señalado como parte del legado cultural de la Ciudad).

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como *“...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo*





OFICIO No.: SEDUSO/25375/2023
EXP. ADM: L-000295-21

de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000295-21, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000169-21 en fecha 14-catorce de mayo del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la calle Aramberry No. 112, Zona Centro) en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)01-127-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

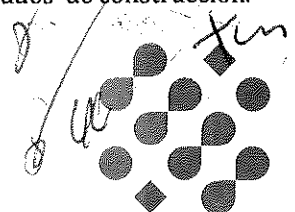
Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA RESTAURANT Y BAR CON CASA DE EMPEÑO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el inmueble que no ocupa; y, por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LA AMPLIACIÓN DEL USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (RESTAURANTE Y BAR) EN CASA DE EMPREÑO PREVIAMENTE AUTORIZADO**; en el inmueble ubicado en la calle **ARAMBERRI ORIENTE N° 112 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)01-127-002**, el cual cuenta con superficie de 1,452.93 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 638.10 metros cuadrados y se **regulariza una construcción de 110.51 metros cuadrados**, que generan una **construcción total de 748.61 metros cuadrados**.

SEGUNDO. El proyecto queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como lo 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.
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **SERVICIO (RESTAURANTE Y BAR) EN CASA DE EMPREÑO PREVIAMENTE AUTORIZADO** en el predio en cuestión.
- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.



- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) Deberá contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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 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 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 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.

En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el Número de Oficio 2782/2021, emite dictamen LTA-000278/2021, de fecha 09-nueve de septiembre del 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.NAE).
2. En el área de cocina en caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

5. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

10/15

Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No.: SEDUSO/25375/2023
EXP. ADM: L-000295-21

- 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 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 24:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 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 colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

- 20. Deberá 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 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.
- 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. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar 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 por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 10-diez árboles

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

11/15

8695



[Handwritten signature and circular stamp]

(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.

En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el número de oficio DPTDU/V/421/2021, de fecha 08-ocho de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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

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

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

Nota: No Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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) De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.2.210/2021 de fecha 19 de julio del 2021, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León y plano sellado y firmado por el mencionado Instituto, en el cual se nos informa que "El edificio materia del presente informe, forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como del Estado de Nuevo León y del País, que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta ciudad. Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía por sus valores históricos arquitectónicos y arquitectura relevante, así como, por los vestigios históricos es considerado como monumento histórico, por lo que el Estado Mexicano, tiene interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio artístico-cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley Federal sobre monumentos, zonas arqueológicas, artísticas e históricas".

Considerando lo anterior, se considera factible la regularización solicitada, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones:

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

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

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

5) El proyecto, aunque no requiere cajones de estacionamiento, propone 20 cajones al interior del mismo predio. Por lo anterior se hace la revisión respectiva de la propuesta vial, quedando condicionado a cumplir con los siguientes puntos.

6) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del

12/15

Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. : SEDUSO/25375/2023
EXP. ADM: L-000295-21

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.

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

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

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

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

8) De acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional. Considerando lo anterior, queda condicionado a respetar un ancho de pasillo mínimo en el acceso de 4.80 metros, y respetar un ancho de pasillo de circulación mínima de 6.00 metros colindante a los cajones de estacionamiento, no tener obstáculo alguno entre el pasillo de circulación y los cajones de estacionamiento, y no sobrepasar la cantidad de 20 vehículos en el estacionamiento interior.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

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

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

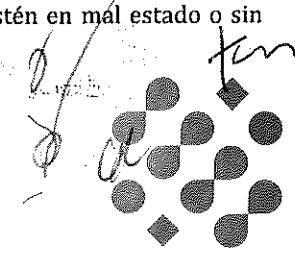
10) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

11) 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.

12) 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.

13) 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 del Desarrollador. La autoridad municipal podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el estacionamiento vial de la zona.

14) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habitar.



Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/076/SEPTIEMBRE/2022, de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2022- dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, Lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

QUINTO. De conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por la autoridad jurisdiccional.



Gobierno
del
Estado de
Monterrey
2021 - 2024

14/15



Gobierno de Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr (Credencial de elector).
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/25375/2023
EXP. ADM: L-000295-21

SEPTIMO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

OCTAVO. 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. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Además, deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

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

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

DECIMO PRIMERO. Expídanse las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LA AMPLIACIÓN DEL USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (RESTAURANTE Y BAR) EN CASA DE EMPREÑO PREVIAMENTE AUTORIZADO;** previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey 2021 - 2024

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/MACS/Zvnt/Lpnd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo

las 15:00 horas del día 14 del mes de Octubre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rosa Elena Bonabé
No. DE GAFETE 212513
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [redacted]
IDENTIFICACION [redacted]
FIRMA [redacted]

