

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 1 de 15

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "**VALORES Y VIVIENDAS**" **S.A. DE C.V.** Y DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "**CALPAMEX**" **S. DE R. L. DE C.V.** CON DOMICILIO EN: CALLEJON DE LOS AYALA No124-A, ZONA CENTRO, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON. **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:

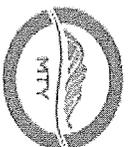
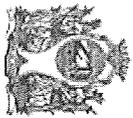
En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de Abril del año 2016-dos mil dieciséis.-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-580/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diciembre de Noviembre del año 2015-dos mil quince, por los **C.C. JOEL RAMON CAVAZOS LEYVA** en su carácter de representante de la persona moral denominada "**CALPAMEX**" **S. DE R. L. DE C.V.**, quien acredita su personalidad con Escritura Pública Número 17,926-dieciséte mil novecientos veintiséis de fecha 05-cinco de Diciembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Edgar Castillo Montemayor Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 131 y de la que es titular el Licenciado Jorge Alberto Salazar, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral; **Y SALVADOR ALBERTO ZAMBRANO SADA**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada "**VALORES Y VIVIENDAS**" **S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad con Escritura Pública Número 951-novecientos cincuenta y uno de fecha 11-once de Marzo del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza Titular de la Notaría Pública No 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; donde la persona moral denominada "**VALORES Y VIVIENDAS**" **S.A. DE C.V.** es propietaria del inmueble ubicado en la Avenida denominada "**VALORES Y VIVIENDAS**" **S.A. DE C.V.** es propietaria de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **19-001-804**, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 1,991-mil novecientos noventa y uno de fecha 11-once de Noviembre del año 2004-dos mil cuatro, y mediante el Acta Fuera de Protocolo Número 75,724/10 de fecha 12-doce de Mayo del año 2010-dos mil diez en donde se rectifican las medidas del predio y acta fuera de protocolo número 76,968/10de fecha 09-nueve de Julio de 2010-dos mil diez, pasadas ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza Titular de la Notaría Pública No 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; solicito mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (Obra Nueva) Y USO DE EDIFICACION** para **RESTAURANTE**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 8,682.22 metros cuadrados, de los cuales 3,000.00 son por aprobar, con una construcción total de 697.93 metros cuadrados, por construir.

A N T E C E D E N T E S

En fecha 25-veinticinco de Junio del 2010-dos mil diez, con número de oficio 1627/2010/SEDUE, dentro del expediente administrativo S-093/2010, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la subdivisión en 02-dos porciones, del predio ubicado colindante a las calles Paseo de los Leones y Richard E. Bird y Avenida Lince, con superficie de 73,096.999 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 19-001-750, para quedar de la siguiente forma: **Lote A con un superficie de 8,682.922 metros cuadrados** y el lote B con una superficie de 64,414.077 metros cuadrados.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-560/2015
Página 2 de 15

Presenta copia simple de planos e instructivo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 23-veintitrés de Octubre de 2015 bajo el número de oficio SEDUE 5907/2015 y número de expediente administrativo L-395/2015, autorizó la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, con una superficie total de 8,682.922 metros cuadrados de los cuales 5,682.922 metros cuadrados son por aprobar, con una construcción total de 2,455.69 metros cuadrados, para el predio ubicado en Avenida Paseo de los Leones S/N esquina con Nacionalización de la Banca, en la Colonia San Bernabé e identificado con el número de expediente catastral 19-001-804.

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

CONSIDERANDO

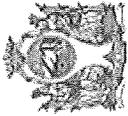
I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, a la IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285 , 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I inciso f), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.4, 15 Fracción I, 16, 46, 49, 62, 64, 72, 73, 139, 157, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37, 38, 42, 43, 16, 47 49, 50, 52, 57, 65, 91, 92, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración; 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente; y 86, 89, 90, 91 94 y 96 de la Ley del Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE** se considera como **PERMITIDO**, Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-804 ya cuenta con autorización de USO DE SUELO DE CONSTRUCCIÓN Y DE USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (en una superficie de 5,682.922); resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "*La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitted o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.*"

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
015-2016

AV. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 08-ocho de Diciembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar al momento de la inspección se hace constar que no se le da alguno al lote que nos ocupa y que en el mismo se realizan trabajos de construcción, se realizan trabajos de cimentación, nivelación, armados y vaciados para columnas, el desplante se da sobre los ejes 1 y A hasta I.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 697.93 metros cuadrados, distribuidos en 01-un nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR CONSTRUIR		M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	697.93		697.93	Restaurante con 37-treinta y siete cajones de estacionamiento.
Total	697.93		697.93	

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 3,000.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (2,250.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.23 (697.93 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.5** (10,500.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.23 veces (697.93 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (450.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (456.11 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (750.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.77** (2,302.07 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10, y el proyecto presenta 1 nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. En relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta 5.00 metros de altura, por lo cual la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, emitió el Oficio N° DT 426/2015 de fecha 15-quinque de Diciembre del 2015 en el cual indica que de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, es Factible autorizar una altura prevista de 5.00 metros lineales en el área indicada para los comensales.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente: el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, se requiere para el giro de RESTAURANTE, de 01-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 231.38 metros cuadrados como unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 23-veintitrés cajones los cuales resuelve con 37-treinta y siete cajones dentro del inmueble.

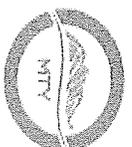
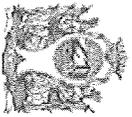
VII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 0205/2016, LTA-000542/2015 de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VIII.- La entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/706/DICIEMBRE/2015 de fecha 27-veintisiete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

g.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 4 de 15

Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme a los Estudios de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Juan de Dios Zendejas Martínez, con número de cédula profesional 489255, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "ESTUDIOS GEOTECNICOS Y MATERIALES", S.A. DE C.V., a través del Ingeniero Adrián Cervantes Saucedo, con número de cédula profesional 4846875, presentados por el interesado, otorgo **Vo.Bo. CONDICIONADO** lo cual queda subsanado anexando planos estructurales a la memoria de cálculo del proyecto para la ejecución en lo estructural y mecánica de suelos, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto José Elpidio Guel Gonzalez con número de cédula profesional 3971119) y Asesores, conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

Mediante oficio número DT/V/059/2016 de fecha 03-trés de Febrero del 2016-dos mil dieciséis , la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano de proyecto y el Estudio de Impacto Vial, firmado por el Ingeniero Fernando Salas Martínez; presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

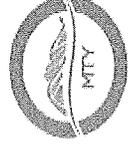
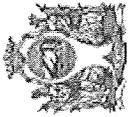
IX.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, en la Colonia San Bernabé, de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 19-001-804, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio y deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Paseo de los Leones deberá respetar un ancho total de 50.00 metros medidos desde el eje central de la Avenida hacia ambos lados, respetando su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras; b) Para la Avenida Nacionalización de la Banca (a futuro) deberá respetar un ancho total de 40.00 metros lineales medidos del eje central de la Avenida hacia ambos lados. En cumplimiento a resolución dictada en un juicio en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, en 2004 se dejó sin efecto la aplicación del alineamiento vial indicado. En algunos tramos de esta vía se hace necesario por seguridad vial ajustar los alineamientos viales a la traza actual; c) Respetar el ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros en la esquina.

X.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., emitió documento de fecha 09-nueve de Noviembre de 2015-dos mil quince, con número de reporte I15-617, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto de RESTAURANTE, en relación inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, en la Colonia San Bernabé, de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 19-001-804, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XI.- El solicitante acompaña Carta compromiso con fecha de 12-doce de Noviembre del 2015-dos mil quince firmada por el C. Joel Ramón Cavazos Leyva apoderado legal de la Sociedad Mercantil denominada CALPAMEX S DE R. L. DE C.V. en la cual se compromete que para el inicio de la Construcción (obra nueva), ubicado en Avenida Paseo de los Leones S/N, en la Colonia San Bernabé de este Municipio, contará con Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros. Misma que deberá mantener vigente hasta un año después de terminada la construcción. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 5 de 15

XII.-Anexa resolutivo bajo oficio número 139.003.03.0881/15, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales con fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015, Mismo que está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas. Y en su caso, la misma actúe en consecuencia, dentro del ámbito de su competencia.

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

A C U E R D A

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (Obra Nueva) Y USO DE EDIFICACION** para **RESTAURANTE**, en el inmueble ubicado en la **Avenida PASEO DE LOS LEONES S/N, COLONIA SAN BERNABÉ**, de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral **19-001-804**, el cual tiene una superficie total de 8,682.22 metros cuadrados, de los cuales 3,000.00 son por aprobar, con una construcción total de 697.93 metros cuadrados, por construir.

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

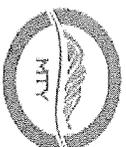
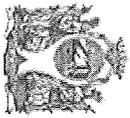
B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia del plano aprobado de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 697.93 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **2-DOS AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.**

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY,
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2016

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

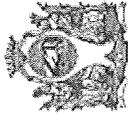


E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

- 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.**
- 2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
- 3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
- 4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.**
- 5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
- 6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
- 7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.**
- 8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.**
- 9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
- 10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.**
- 11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
- 12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**

4 AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

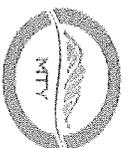
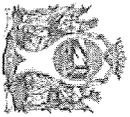


DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 7 de 15

13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 8 de 15

construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/706/DICIEMBRE/2016 de fecha 27-veintisiete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica 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:

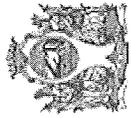
- 1.- De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los 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.
- 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 en el 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 apeque 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.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de RESTAURANTE, en el inmueble que nos ocupa.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indican en el proyecto presentado (requiere 23-veintitrés cajones).**
6. **Deberá mantener habitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 8. que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- 9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene. Deberá implementarse un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- 10. 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.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/059/2016 de fecha 03-tres de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, plano de proyecto, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

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

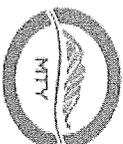
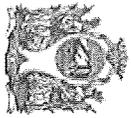
- a) Para la Avenida Paseo de los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

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

- 2) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual especifica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25 % de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 x 2.50 metros en batería. Así mismo, se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, 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 este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.
- 3) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 4) Deberá respetar anchos de pasillos de circulación mínimos de 6.00 metros para cajones dispuestos a 90 grados respecto al pasillo y de 4.00 metros de ancho como mínimo para cajones dispuestos a 45 grados con respecto al pasillo de circulación. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 65 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 5) Con el fin de contar con el espacio necesario para ingresar y salir del estacionamiento deberá estar claramente delimitada la zona destinada para el carril del drive thru o autoservicio mediante señalamientos del tipo vertical y marcas sobre la superficie de rodamiento.
- 6) Los accesos vehiculares de entrada y salida a la zona de estacionamiento y a la zona de drive thru o autoservicio que presente el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes o árboles colindantes a los accesos así como elementos decorativos, comerciales o de cualquier otro tipo que obstaculicen la visibilidad con la salida del Desarrollo.
- 7) Deberán contar con el personal suficiente tanto al interior como al exterior del restaurante para brindar un rápido servicio al autoservicio. El Desarrollo no debe tener filas vehiculares hacia el exterior que obstaculicen la vía pública, tanto para el tránsito vehicular como para el tránsito peatonal.



Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 10 de 15

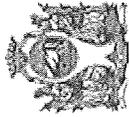
- 8) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento por lo menos en los horarios en que esté en servicio el Restaurante. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- 9) Con respecto a los vehículos de carga queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.
- 10) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 11) El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial o las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- 12) El propietario o propietarios del Desarrollo, queda obligados a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los desarrollos de la zona para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido, tomando en cuenta la recomendación emitida dentro del estudio de impacto vial para la instalación de un sistema semaforizado en la intersección de la Av. Paseo de los Leones y Av. Pedro Infante (bajo el paso a desnivel). Además en su momento, realizar las aportaciones correspondientes de manera proporcional con los desarrollos con los desarrollos de la zona para la construcción de un paso a desnivel en la intersección de Av. Paseo de los Leones y Av. Cumbres Elite, la cual se prevé dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-000542/2015 de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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 (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 11 de 15

requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.ni.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación.-

Generales

17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. 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

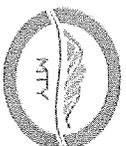
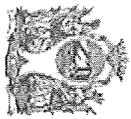
Ruido y/o Vibraciones

19. 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.
20. 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
21. 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.
22. 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 12 de 15

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. 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.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. 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.

Emissiones al Aire

28. El área de preparación de alimentos, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, 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.
29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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

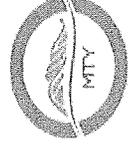
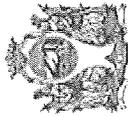
34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
35. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
36. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
37. 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.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

40. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1154-15 el cual esta pendiente la reposición de 47-cuarenta y siete árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
41. 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 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.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 13 de 15

Imagen Urbana

42. 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.
43. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

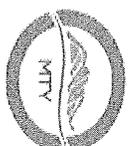
K. En materia de Hidrología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número DT/H 003/2016 de fecha 18-dieciocho de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- De acuerdo a la planta de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
 - El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
 - Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones , previniendo el uso de salidas tipo "gárgola".
 - Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
 - La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones , reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.
 - Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
 - La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones , omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

Se deberá seguir todas las recomendaciones del Estudio presentado.

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2016

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1129/2016
EXP. ADM. L-580/2015
Página 14 de 15

L. Deberá cumplir las medidas de prevención y recomendaciones para el diseño y construcción, señaladas en el reporte I15-617 de fecha 09-nueve de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C. en relación al proyecto de Demolición Total y Restaurante, a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Pablo Gonzalez Garza Poniente, No 412, en la Colonia San Jerónimo, de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 19-001-804, las cuales deberá implementar al momento de realizar la construcción del proyecto, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO: Se hace 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 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

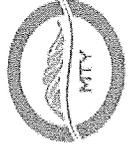
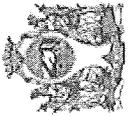
QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Edificación perderán su vigencia si dentro del término de dos años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículos 285 y 296 de la Ley de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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículos 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 descubre que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, responsabilidades, 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 elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2018



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SES / AEDC / gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse
EL C. NOTIFICADOR JOSE RAMON VAZQUEZ del mes de ABRIL del 2016 siendo las
NOMBRE ALBERTO VAZQUEZ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE ALBERTO VAZQUEZ VAZQUEZ VAZQUEZ

FIRMA

NO. DE GAFETE 003-15

FIRMA

