



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4851/2015  
EXP. ADM. L-080/2015  
Página 1 de 9

**INSTRUCTIVO**

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA  
**"FOODS & DRINKS CANTU & ASOCIATES", S.A. DE C.V.**  
DOMICILIO: AVENIDA RUIZ CORTINES No. 4029, FRACCIONAMIENTO  
ABRAHAM LINCOLN, MONTERREY, N.L.  
**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 6-seis días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-080/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Marzo del año 2015-dos mil quince, por el **C. Fernando David Flores Cantú**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"FOODS & DRINKS CANTU & ASOCIATES", S.A. DE C. V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad con Escritura Publica número 9,274-nueve mil doscientos setenta y cuatro, de fecha 21-veintiuno de Abril del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal, Titular de la Notaría Publica número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; sociedad que es arrendataria del inmueble ubicado en la calle **PROLONGACION RUIZ CORTINEZ** sin número, del Fraccionamiento **RESIDENCIA ABRAHAM LINCOLN, TERCER SECTOR** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **30-194-005**, acreditándolo mediante Contrato de Arrendamiento de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, celebrado con la señora **Isabel Guadalupe García González**, el cual fue ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 122,266 de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince; contrato que fue celebrado con autorización del señor **Miguel Marte Santos Gómez**, de acuerdo a escrito de fecha Abril 2015-dos mil quince, ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular, de la Notaría número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomándose razón de dicha ratificación en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 121,609 de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince; quienes son propietarios del inmueble que nos ocupa, acreditándolo con Escritura Publica número 8,836-ochomil ochocientos treinta y seis, de fecha 29-veintinueve de Octubre del año de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría número 12-doce en este Municipio; solicitud mediante la cual la citada sociedad solicita las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) para **RESTAURANTE**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 200.00 metros cuadrados, con una construcción total por regularizar de 154.00 metros cuadrados.

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

**CONSIDERANDO**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6

fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción V, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 166, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **3.4.5 RESTAURANTE**, se consideran como **PERMITIDO**; 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, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I. Permitidos 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."...

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 17-dieciséis de Marzo del 2015-dos mil quince, al inmueble que nos ocupa, se hizo constar que el uso actual es de Restaurante, que el plano entregado para inspección coincide, con lo encontrado físicamente en el inmueble en cuestión; si cuenta con cajones de estacionamiento indicados en plano.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 154.00 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Por Regularizar	M2 Totales	Distribución de áreas
Planta baja	123.70	123.70	Área de mesas, caja, cocina, baños y escalera, además cuenta con área de estacionamiento sin techar.
Planta Alta	30.30	30.30	almacén y baño.
Total	154.00	154.00	-----

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 zona en la que se encuentra el predio (CAI-Corredor de Alto Impacto) y a la superficie total de 200.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (150.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.62 (123.70 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **5.00 veces** (1,000.00 metros



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4851/2015

EXP. ADM. L-080/2015

Página 3 de 9

cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.77 veces (154.00 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (30.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (30.00 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (50.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.38 (76.30 metros cuadrados).

Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 12, y el proyecto presenta 2 niveles, 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 cumple ya que tiene altura de 4.20 metros, por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió escrito con número de oficio DT 246/2015, de fecha 14-catorce de Abril del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para la distribución arquitectónica del proyecto de Restaurante es factible autorizarse la altura prevista de 4.20 metros en el área donde se desarrollara la actividad de restaurante; esto de acuerdo a lo establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

**VI.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, para el uso de Restaurante, requiere 01-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 3-tres cajones; los cuales resuelve dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

**VII.-** La Dirección de Ecología, emitió oficio LTA.-083/2015 de fecha 16-dieciseis de Abril del 2015-dos mil quince, señalando 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 cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**VIII.-** El interesado acompaña Revisión Estructural, elaborado por el Ingeniero Guillermo Gómez de la Rosa, con Cedula Profesional No. 1985461, mediante el cual señala entre otras cosas, que el estado físico que guarda la edificación es satisfactoria, no se detectaron daños originados por humedad en losa o muros y tampoco se observaron agrietamientos de orden estructural o geotécnico, y que la edificación existente tiene la capacidad estructural requerida para el uso que se pretende de acuerdo a los reglamentos vigentes y estándares de la industria en la localidad; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**IX.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V/353/2015, de fecha 8-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 26-veintiseis de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la calle Prolongación Ruiz Cortines número 4029, del Fraccionamiento Residencial Abraham Lincoln, identificado con el número de expediente catastral 30-194-005, 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, por lo que deberá respetar un ancho total de 38.50 metros para la calle Prolongación Ruiz Cortines, 19.25 metros del eje central

de la Avenida hacia el predio.

**XI.-** El interesado acompaña documento con oficio número DPC/463/15-M de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1418/12/15, Tarjeta folio No. 279/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Restaurante, respecto del predio ubicado en la calle Prolongación Ruiz Cortines número 4029, del Fraccionamiento Residencial Abraham Lincoln, identificado con el número de expediente catastral 30-194-005; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

#### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) para **RESTAURANTE**, para el inmueble ubicado en la calle **PROLONGACION RUIZ CORTINEZ** sin número, del Fraccionamiento **RESIDENCIA ABRAHAM LINCOLN, TERCER SECTOR** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **30-194-005**, el cual tiene un superficie total de 200.00 metros cuadrados, con una construcción total por regularizar de 154.00 metros cuadrados.

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

**A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con 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 en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los 3-tres cajones de estacionamiento que requiere en el proyecto presentado para el giro solicitado.**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4851/2015  
EXP. ADM. L-080/2015  
Página 5 de 9

7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. 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.
10. 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.

**B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DT/V/353/2015, de fecha 8-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
  - a) Para la Av. Prolongación Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 38.50 metros, 49.25 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.

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

- 2) El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Adolfo Ruiz Cortines, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones "En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Adolfo Ruiz Cortines, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública

- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) El proyecto presenta cajones de estacionamiento sobre la zona de afectación vial prevista para la Av. Adolfo Ruiz Cortines. El proyecto queda condicionado a que en momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Adolfo Ruiz Cortines y sea requerida la zona de afectación vial marcada, deberá presentar una nueva propuesta ante ésta secretaría para resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la normatividad vigente
- 5) Debido a la jerarquía de la Av. Ruiz Cortines, deberá considerar que de conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, "los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una

distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento".

- 6) 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. 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 Cd. de Monterrey, vigente.
- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 8) Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 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 servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona accesos y estacionamientos 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 estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 12) Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en zona cuando así sea requerido.

SECRETARÍA DE URBANO Y ECOLOGÍA

**C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA.-083/2015 de fecha 16-dieciseis de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

#### Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. 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

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 4851/2015  
EXP. ADM. L-080/2015  
Página 7 de 9

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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para restaurante).

- Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
- No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 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.
- El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 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**

- En el área de cocina, 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.
- No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

- Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 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.



20. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
21. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**D.** Deberá cumplir con los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Restaurante, indicados en el documento con número de oficio DPC/463/15-M de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1418/12/15, Tarjeta folio No. 279/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del predio ubicado en la calle Prolongación Ruiz Cortines número 4029, del Fraccionamiento Residencial Abraham Lincoln, identificado con el número de expediente catastral 30-194-005, condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, 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.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4851/2015

EXP. ADM. L-080/2015

Página 9 de 9

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 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 artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento 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.

**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 la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

TVNB / MBV / zhr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Fernando David Flores Cantu siendo las 13:30 horas del día 16 del mes de Julio del 2015.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angela Nunez  
FIRMA [Firma]  
NÚMERO DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE FERNANDO DAVID FLORES CANTU  
FIRMA [Firma]