



INSTRUCTIVO

C. YUDEL KARRÉN CORDOVA,
CON DOMICILIO EN VENUSTIANO CARRANZA N° 699, ZONA
CENTRO, 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 23-veintitres días del mes de Enero del 2018-dos mil dieciocho -----
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000248-15**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez de junio del año 2015-dos mil quince, por el **C. YUDEL KARRÉN CORDOVA**, en su carácter de propietaria, del inmueble ubicado en la **AVENIDA PINO SUAREZ S/N, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **01-229-004**; acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 8,269-ocho mil doscientos sesenta y nueve, de fecha 04-cuatro de marzo del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaria Pública Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 865.44 metros cuadrados, con una construcción total de 409.84 metros cuadrados, de los cuales 367.77 metros cuadrados están previamente autorizados, 42.07 metros cuadrados son por regularizar; Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

UNICO.- En fecha 9-nueve de Febrero de 1 2006-dos mil seis, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó mediante instructivo bajo el número de Oficio **COSI-015/2006** y expediente administrativo **L-0006/2006**, las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Lavado de Autos, con una construcción total de 367.77 metros cuadrados en una superficie de 865.44 metros cuadrados, en el predio ubicado en la calle Pino Suárez entre Matamoros y Padre Mier, Zona Centro, identificado con el expediente catastral **01-229-004**

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, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 fracción II, 288 Fracción I a VI, 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, 6, 8, 9 punto 2, inciso f, 11, 12, fracción III, 14 fracción III punto 3.4, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 139, 156, 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, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I a IX, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 20, 23, 33, 49, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.



II.- Que 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE**, se considera 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 que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

IV.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento el proyecto regularización cumple con la establecida citada autorización, para el giro de Restaurante, requiere 1-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual, analizando el proyecto, de un área de 127.40 metros cuadrados, resultan 8-ocho cajones requeridos y el proyecto soluciona con 9-nueve cajones de estacionamiento dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 409.84 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Construcción Autorizada	Por Regularizar	Total	Desglose de Áreas
Planta baja	245.65 m ²		245.65 m ²	Acceso al restaurante: área de mesas, cajas, escaleras, baños, área de limpieza, gerencia y bodega de productos; área de preparado (corte, asado, cocina, preparación para salida de producto). Acceso al estacionamiento con capacidad para 9-cajones descubiertos y área jardinada.
1 Nivel	122.12 m ²	42.07 m ²	164.19 m ²	Área de comedor de empleados, lockers, escaleras. Área de mesas, juegos infantiles y baños.
Total	367.77 m²	42.07 m²	409.84 m²	-----

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 02-dos de junio del 2017-dos mil diecisiete, se pudo constatar que el inmueble actualmente no tiene uso.

VII.- La Dirección de Ecología, mediante Oficio No.4566/2017 y dictamen número LTA-241/2015 de fecha 11-once de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emite 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.

VIII.- Que la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente



resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DT/V/832/2015, de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al estudio de impacto vial y al plano de proyecto presentados, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

IX.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 01-229-004, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que: a) Para la Avenida Pino Suárez deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.

X.- El interesado acompaña reporte estructural de fecha 05-cinco de marzo de 2017, mediante el cual manifiesta de acuerdo a los parámetros de ingeniería contar con la seguridad y confiabilidad necesaria para el cumplimiento de los elementos estructurales que conforman el edificio, en relación al inmueble ubicado en la Av. Pino Suarez, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-229-004. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

XI.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No DPC/865/15-M, Expediente número PC/1592/12/15, Tarjeta Folio Número 548/15-M, de fecha 11-once de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por parte del personal de esta Dirección, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil, con respecto al proyecto para uso de Restaurante, en el inmueble ubicado en la Av. Pino Suarez, Centro, en el Municipio de Monterrey; en el cual otorga Lineamientos, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa 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, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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:

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 **AUTORIZA** la **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE**, en el predio ubicado en la Avenida **PINO SUAREZ**, de la **ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **01-229-004**, el cual tiene un superficie total de 865.44 metros cuadrados, con una construcción existente de 409.84 metros cuadrados, de los cuales 367.77 metros cuadrados están previamente autorizados, 42.07 metros cuadrados que se regularizan.

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 al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el



funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Restaurante.
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 9 cajones de estacionamiento conforme al proyecto presentado.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- j) 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.
- k) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- o) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- p) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- q) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- r) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

B. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el número Oficio DT/V/832/2015, de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al Plano, a la información y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero José Federico López Vázquez, 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 ésta Secretaría.
 - a) Para la Avenida Pino Suárez deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.

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 Avenida Pino Suárez, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Pino Suárez, 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 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 4.50x 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-SCT-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.
- 4) 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.
- 5) Los cajones de estacionamiento deberán contar con un área para realizar las maniobras vehiculares de entrada y salida a los cajones de 6.00 metros de ancho.
Con el fin de contar con el espacio necesario para realizar dichas maniobras vehiculares de entrada y salida de los cajones deberá estar claramente delimitada la zona destinada para el drive thru o autoservicio. Deberá contar con personal en la zona de estacionamiento que vigile que esta disposición sea cumplida.
- 6) Los accesos vehiculares de entrada y salida a la zona de estacionamiento y a la zona de drive thru o autoservicio que presenta 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 en la salida del Desarrollo.
- 7) El Propietario o titular del Proyecto queda condicionado a realizar el acomodo de los autos antes de tomar o cobrar cualquier pedido de manera que se atienda a los autos siempre lo más próximo posible a la salida del predio, permitiendo el máximo aprovechamiento de la zona de almacenamiento vehicular del autoservicio.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario 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.
- 13) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 4566/2017 y LTA-241/2015 de fecha 11-once de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, 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. 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.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 01:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. 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.
6. 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

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. 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

13. 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.
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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.

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

Reforestación

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles 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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 06-seis 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

26. En caso de que después de la demolición permanezca el anuncio panorámico tipo "c" ubicado dentro del predio y de contar con su permiso, deberá presentar el pago del refrendo 2015 a esta Dirección, de no contar con el refrendo, deberá realizar el trámite de la regularización.
27. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No DPC/865/15-M, Expediente número PC/1592/12/15, Tarjeta Folio Número 548/15-M, de fecha 11-once de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por parte del personal de esta Dirección, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil, con respecto al proyecto para uso de Restaurante, en el inmueble ubicado en la Av. Pino Suárez, Centro, en el Municipio de Monterrey; en el cual otorga Lineamientos, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa 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, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas 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 Edificación perderán 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 los 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 aperebrir 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.

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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO. - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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



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

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

CS / AEDC / eds

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Adrián Verastegui Sierra siendo las 8:20 horas del día 21 del mes de Febrero del 2018.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ing. Luis Bortoni Vazquez
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 2014

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE ADRIAN VERASTEGUI S.
FIRMA [Firma]