



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



25 de Noviembre del 2016

No. de Oficio: SEDUE 3642/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-565-15

### INSTRUCTIVO

**C. GERARDO RIOS GONZALEZ**  
**CON DOMICILIO EN AVENIDA RUIZ**  
**CORTINEZ No.1613, COLONIA**  
**ESTRELLA, 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 25-veintivinco días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-565/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres días del mes de Noviembre del año 2015-dos mil quince, por el **C.GERARDO RIOS GONZALEZ**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la Avenida **RUIZ CORTINES No.1613**, en la **COLONIA ESTRELLA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **39-273-005**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 5,775-cinco mil setecientos setenta y cinco, de fecha 11-once días del mes de Diciembre del año 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Ramírez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 16-dieciseis, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIA DE USO DE SUELO (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE - BAR**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 557.70 metros cuadrados, con una construcción total de 205.42 metros cuadrados y con una barda de 71.22 metros lineales con una altura de 2.00 metros por regularizar.

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, 137 Fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 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, 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 fracción I punto 4 Inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.1, Artículo 15 fracción I, 16, 19, requerimiento II, III Y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción I, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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 en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE**, en una Zona indicada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, en la cual el uso solicitado para **3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS, 3.4.1 BARES Y CANTINAS** se consideran como **CONDICIONADOS, 3.4.5 RESTAURANTES, CAFES Y FONDAS** se considera como **PERMITIDO**; resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala 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 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje, y II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejara sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."*

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los





lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

IV.-Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como CI-CORREDOR INDUSTRIAL, por lo tanto son aplicables los requerimientos II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante OficioNo.0135/2015 dentro del Dictamen LTA- 000518/2015 de fecha 11 de Diciembre del 2015.**Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/131/2016 de fecha 11 de Marzo del 2016, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, del fecha 02 de Octubre del 2015, Oficio No. DPC/2159/15-M, Tarjeta Folio No.1394/15-M, Expediente No. PC/1807/12/15, con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 205.42 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

*[Handwritten signature and initials]*





	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	205.42	205.42	Acceso, pórtico, área de mesas, almacén, vestíbulo, baños, cocina, jardín y estacionamiento para 7-cajones
<b>Total</b>	<b>205.42</b>	<b>205.42</b>	<b>RESTAURANTE - BAR CON ESTACIONAMIENTO PARA 7 CAJONES</b>

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 273.25 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (418.27 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.37 (205.42 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **5.00 veces** (2,788.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.37 veces (205.42 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (139.43 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.63 (352.28 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (83.65 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.16 (87.88 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitidos que es de 12, ya que el proyecto presenta 1 nivel, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido 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 es de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 2.80 metros en su nivel, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Norte:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 7 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Restaurante	12	M2	71.53	6 cajones	7 cajones	CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	<b>6- CAJONES</b>					

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 25 de Noviembre del 2015 se observó al momento de la visita que el uso actual es de bar, se observaron diferencias que se marcan en el plano oficial, no tiene uso de restaurante y no se observa obstáculos para los cajones de estacionamiento; por este motivo \*el solicitante anexa carta responsiva donde se compromete a respetar los lineamientos que marque la dependencia y el proyecto presentado, una vez concluido el trámite.





CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2016



IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, **No. DPC/2159/15-M, Tarjeta Folio No.1394/15-M, Expediente No. PC/1807/12/15** de fecha 02-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dictamen Técnico emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Restaurante - Bar**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Ruiz Cortines No.1613, en la colonia Estrella, identificado con el número de expediente catastral **39-273-005**; 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.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0135/2015 dentro del expediente LTA-0518/2015 de fecha 11-once de Diciembre del 2015-dos mil quince, 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.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (1 c), acompaña lo siguiente:

XII.- El interesado anexa Peritaje Estructural de fecha 17 de Septiembre del 2015-dos mil quince, realizado por el Arq. Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional 1539925, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito.

XIII.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo el siguiente

- Mediante oficio número DPTDU/V/131/2016 de fecha 11-once de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

IX.- En fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Avenida Adolfo Ruiz Cortines No.1613, Col. Estrella e identificado con el número de Expediente Catastrale (70)39-273-005 en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé



Handwritten signatures and initials in blue ink.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



la modificación para la calle José María Iglesias deberá respetar un ancho de 50.00 metros, 25 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio de acuerdo a escrituras, así como para la Avenida Adolfo Ruiz Cortines respetar su límite de propiedad.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIA DE USO DE SUELO (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE - BAR**, en la Avenida Adolfo Ruiz Cortines No.1613, Col. Estrella, el cual tiene una superficie total de 557.70 metros cuadrados, con una construcción total de 205.42 metros cuadrados y con una barda de 71.22 metros lineales con 2.00 metros de altura por regularizar.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) 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 para **Restaurante-Bar** en el predio 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  5. No podrá utilizar el utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
  6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **7-siete cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto para Restaurante-Bar..
  7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **83.65 metros cuadrados de Área de Jardín** que requiere el proyecto.







**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
11. 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.
12. **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 Auditoria 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.**
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

c) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPC/2159/15-M, Tarjeta Folio No.1394/15-M, Expediente No. PC/1807/12/15 de fecha 02 de Octubre del 2015, en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de RESTAURANTE-BAR, emitidos por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

d) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/131/2016 de fecha 11-once de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, 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 Av. Adolfo Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.

b) Para la calle José María Iglesias deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

*[Firma manuscrita]*





2. El Proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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
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. De acuerdo con el Artículo 65 de Reglamento de Zonificación y Uso del Municipio de Monterrey, cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujeta las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional. Por lo anterior, se condiciona a contar con personal de apoyo durante el horario de servicio del Restaurante que auxilie a los usuarios a realizar sus maniobras al interior y en el acceso.

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

6. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos mayores a 6.00 metros de longitud.

Queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo a lo establecido en el 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.

El acceso vehicular al cajón de estacionamiento y a la zona de carga y descarga, debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberá existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

8. 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
9. 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





CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial o las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

10. 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.

- E) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0135/2016 dentro del expediente LTA-0518/2015, de fecha 11-once de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

**Durante la Etapa de Operación.-**

#### 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 08:00 a 22:00 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





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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. 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**

12. 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.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### **Contaminación del Agua**

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

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. 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 de 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 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 07-siete árboles de las características arriba mencionada (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. Deberá retirar el anuncio tipo "c" panorámico ubicado en banqueta ya que de acuerdo al Reglamentos de Anuncios de Monterrey están prohibidos los anuncios en esta área (Artículo 63 del Reglamento).
26. En caso de contar con el permiso de anuncio tipo "b" rotulado en la fachada del estacionamiento, deberá presentar copia del refrendo 2015 de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento 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 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 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 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



4  
 2  
 8





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 y 387 fracción IV 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 el C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



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

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

SCS / AEDC / soft

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Gerardo Rios Gonzalez siendo las 12:05 horas del día 31 del mes de Enero del 2017.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Ingrid Nájera  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Gerardo Rios Gonzalez  
FIRMA [Firma]