



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3237/2016
EXP. ADM. L-223/2016
Página 1 de 18

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA "MR. PAMPAS GARZA
SADA S.A. DE C.V."**

CON DOMICILIO EN: AVENIDA EUGENIO GARZA
SADA No. 3515, COLONIA CONTRY, MONTERREY,
N.L.

P R E S E N T E.-

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 20-veinte días del mes de Octubre de 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-223/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. CLAUDIO MANUEL ROMERO GUEVARA**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **"MR. PAMPAS GARZA SADA S.A. DE C.V."**, quien es Subarrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA No. 3515, de esta ciudad** e identificado con el número de expediente catastral **32-071-062**; mediante el cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO Y AMPLIACIÓN) PARA RESTAURANTE Y GIMNASIO**, en el predio antes citado, el cual tienen una superficie total de 5,239.13 metros cuadrados, con una construcción existente de 3,596.23 metros cuadrados, de los cuales 3,116.13 metros cuadrados cuentan con autorización previa, 84.78 metros cuadrados son por demoler y 395.32 metros cuadrados son por regularizar; así mismo cuenta con una área de ampliación de 741.77 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 4,253.22 metros cuadrados; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Número 212-doscientos doce, de fecha 08-ocho de Mayo del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Inmueble a favor de "Recreación y Entretenimiento S.A. de C.V.", con respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada (antes Avenida Tecnológico o Carretera Nacional Monterrey-México) No. 3515, con una superficie de 5,239.13 metros cuadrados.

Escritura Pública Número 16-dieciséis, de fecha 03-tres de Abril del año de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Titular de la Notaría Pública número 105-ciento cinco, con ejercicio en este Municipio; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "Recreación y Entretenimiento S.A. de C.V.", así como también se designa como apoderados Generales de la Sociedad a los señores Licenciados Rodrigo Lobo Morales y Horacio García-Corral Ferrigno.

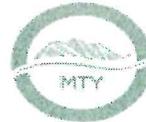
3. Escritura Pública Número 29,239-veintinueve mil doscientos treinta y nueve, de fecha 07-siete de Noviembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jose Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito

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



[Firma manuscrita]





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Registral del estado de Nuevo León; mediante el cual la sociedad denominada "Recreación y Entretenimiento S.A. de C.V.", designa como apoderados Generales de la Sociedad al C.P. Arturo Medellín Silva y C.P. María Trinidad Barda Valdez, entre otros, debiendo actual en forma conjunta.

4. Contrato de Arrendamiento de fecha 08-ocho de Mayo del 2003-dos mil tres, que celebra por una parte el Lic. Rodrigo Lobo Morales en representación de la Sociedad Denominada "RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO S.A. DE C.V.", como la arrendadora, y por otra parte el Lic. Horacio Eduardo García Corral Ferrigno en representación de la Sociedad denominada "DIVERSIONES SAN AGUSTÍN S.A. DE C.V.", como la arrendataria, con respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3515, con una superficie de 5,239.13 metros cuadrados, certificado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrada dentro del acta fuera de protocolo bajo el número 96,340-noventa y seis mil trescientos cuarenta de fecha 12-doce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis.
5. Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento de fecha 08-ocho de Mayo del 2003-dos mil tres, que celebra por una parte el Lic. Rodrigo Lobo Morales en representación de la Sociedad Denominada "RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO S.A. DE C.V.", como la arrendadora, y por otra parte el Lic. Horacio Eduardo García Corral Ferrigno en representación de la Sociedad denominada "DIVERSIONES SAN AGUSTÍN S.A. DE C.V.", como la arrendataria, con relación al predio antes mencionado, en el cual se modifica la cláusula tercera del contrato de arrendamiento respecto a la vigencia del mismo, certificado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrada dentro del acta fuera de protocolo bajo el número 96,341-noventa y seis mil trescientos cuarenta y uno de fecha 12-doce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis.
6. 1er. Addendum al Contrato de Arrendamiento de fecha 08-ocho de Mayo del 2003-dos mil tres, que celebra por una parte el C.P. Arturo Medellín Silva y C.P. Juan Jose González Canales en representación de la Sociedad Denominada "RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO S.A. DE C.V." como la arrendadora, y por otra parte el C.P. Arturo Medellín Silva y Lic. Fernando Rodríguez Sanchez en representación de la Sociedad denominada "DIVERSIONES SAN AGUSTÍN S.A. DE C.V.", como la arrendataria, con relación al predio antes mencionado, en el cual las partes comparecientes han acordado adicionar la cláusula SEGUNDA BIS al contrato de arrendamiento referido, con respecto al precio de la renta, dicho addendum fue certificado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrada dentro del acta fuera de protocolo bajo el número 96,342-noventa y seis mil trescientos cuarenta y dos de fecha 12-doce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis.
- 7do. Addendum al Contrato de Arrendamiento de fecha 08-ocho de Mayo del 2003-dos mil tres, que celebra por una parte el C.P. Arturo Medellín Silva y C.P. Juan Jose González Canales en representación de la Sociedad Denominada "RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO S.A. DE C.V." como la arrendadora, y por otra parte el C.P. Arturo Medellín Silva y el C.P. Juan Jose González Canales en representación de la Sociedad denominada "DIVERSIONES SAN AGUSTÍN S.A. DE C.V.", como la arrendataria, con relación al predio antes mencionado, en el cual requieren de efectuar unas modificaciones al Contrato de Arrendamiento referido anteriormente, respecto a la cláusula SEGUNDA BIS (modificación al precio de la

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

[Handwritten signatures and initials in blue and purple ink]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

renta) y TERCERA (vigencia del presente contrato), dicho addendum fue certificado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrada dentro del acta fuera de protocolo bajo el número 96,343-noventa y seis mil trescientos cuarenta y tres de fecha 12-doce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis.

8. Escritura Pública Número 12,696-doce mil seiscientos noventa y seis, de fecha 27-veintisiete de Enero del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jose Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León; mediante el cual la sociedad denominada "Recreación y Entretenimiento S.A. de C.V.", designa como apoderados Generales de la Sociedad al C.P. Arturo Medellín Silva y C.P. Juan Jose González Canales, entre otros.
9. Escritura Pública Número 51,130-cincuenta y un mil ciento treinta, de fecha 11-once de Enero del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jose Garza Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en este Municipio de Monterrey Nuevo León; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "Diversiones San Agustín S.A. de C.V.", así como también se designa como apoderados Generales de la Sociedad a los señores Licenciados Rodrigo Lobo Morales y Horacio García-Corral Ferrigno.
10. Escritura Pública Número 10,567-diez mil quinientos sesenta y siete, de fecha 22-veintidós de Mayo del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jose Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; mediante el cual la sociedad denominada "Diversiones San Agustín S.A. de C.V.", designa como apoderados Generales de la Sociedad a los Sres. Arturo Medellín Silva, Ernesto Mendoza Tristán, Fernando Rodríguez Sanchez, Juan Jose González Canales y Jose Efrén Casas Montemayor, entre otros.
11. Contrato de Subarrendamiento de fecha 28-veintiocho de Enero del 2016-dos mil dieciséis, que celebra por una parte el C.P. Arturo Medellín Silva y C.P. Ernesto Mendoza Tristán en representación de la Sociedad Denominada "DIVERSIONES SAN AGUSTÍN S.A. DE C.V.", como la subarrendadora, y por otra parte el Sr. Claudio Manuel Romero Guevara en representación de la Sociedad denominada "Mr. Pampas Garza Sada S.A. DE C.V.", como la subarrendataria, con respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3515, con una superficie de 5,239.13 metros cuadrados, certificado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrada dentro del acta fuera de protocolo bajo el número 91,543-noventa y un mil quinientos cuarenta y tres de fecha 28-veintiocho de Enero de 2016-dos mil dieciséis.
12. Addendum al contrato de Subarrendamiento de fecha 22-veintidós de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, que celebra por una parte el C.P. Arturo Medellín Silva y Lic. Jose Efrén Casas Montemayor en representación de la Sociedad Denominada "DIVERSIONES SAN AGUSTÍN S.A. DE C.V.", como la subarrendadora, y por otra parte el Sr. Claudio Manuel Romero Guevara en representación de la Sociedad denominada "Mr. Pampas Garza Sada S.A. DE C.V.", como la subarrendataria, con respecto al predio antes mencionado, en el cual requieren de efectuar unas modificaciones al Contrato de Subarrendamiento

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

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

8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

referido anteriormente, respecto a la cláusula SEXTA (Del Destino del Inmueble), dicho addendum fue ratificado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrada dentro del acta fuera de protocolo bajo el número 96,373-noventa y seis mil trescientos setenta y tres de fecha 13-trece de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis.

- 13. Escritura Pública Número 12,940-doce mil novecientos cuarenta, de fecha 26-veintiséis de Enero del año de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Marcelo Gay Guerra, Titular de la Notaría Pública número 85-ochenta y cinco, en ejercicio en este Partido Judicial, ubicada en la calle Volcán número 102-ciento dos colonia Jardines del Moral, en la Ciudad de León, Guanajuato; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "Mr. Pampas Garza Sada S.A. DE C.V.", así como también se designa como Administrador Único de la Sociedad al señor Claudio Manuel Romero Guevara.

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

ANTECEDENTES

Mediante Expediente Administrativo L-308/2003, de fecha 14-catorce de Noviembre del 2003-dos mil tres, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó el Cambio de Uso de Suelo de Bodega a Agencia de Autos, en el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3515, Colonia Tecnológico de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 32-071-062, el cual cuenta con una superficie total de 5,239.13 metros cuadrados, y una construcción autorizada de 3,719.00 metros cuadrados.

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 Fracción I, 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, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III puntos 3.4 y 3.6 Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 64, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V y IX, 14 fracciones I, II, IV, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones II, IV y IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 33, 91, 94, 95, 96, 125 y 152 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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



[Firmas manuscritas]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES Y 3.6.1 GIMNASIOS**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a 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.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 4,253.22 metros cuadrados, distribuidos de acuerdo a la siguiente tabla:

	AUTORIZADA	POR CONSTRUIR	POR REGULARIZAR	ÁREA POR DEMOLER (SIN REGISTRAR)	TOTAL	DISTRIBUCIÓN
PLANTA BAJA	2,947.35 m2	34.23 m2	219.01 m2	75.24 m2	3,200.59 m2	Restaurante: recepción, área de comensales, churrasca, bodega, barra, cava, bodega de vinos, baños (hombres y mujeres), área de niños, sala de espera, cocina, área de postres, refrigeración, congelación, lokers, carbón, cuartos de basura. Gimnasio: acceso, área de información y recepción, área de instructores, administración, área de gimnasio, almacén, spinning, área de niños, sauna, duchas, vestidores, baños, fuente de sodas, área de descanso. Estacionamiento con capacidad para 62 autos (24 techados y 38 sin techar)
PLANTA ALTA	168.78 m2	707.54 m2	176.31 m2	9.54 m2	1,052.63 m2	Restaurante: área de comensales (Privado VIP), barra, baños, Gerencia, Relaciones Publicas, sala de espera con baño, lavandería, agua suavizada. Gimnasio: área de caminadoras, área de bicicletas y área de elípticas, aerobics, spa y masajes, vestidores, baños, sauna y duchas.
Total	3,116.13 m2	741.77 m2	395.32 m2	84.78 m2	4,253.22 m2	



Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

IV.- 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 5,239.13 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (3,929.35 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.61 (3,200.59 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10 (52,391.30 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.81 (4,253.22 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (1,309.78 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.39 (2,038.54 metros cuadrados); en cuanto al **CAV** (Coeficiente de Área Verde), cabe mencionar que de acuerdo al apartado de antecedentes de la presente resolución el predio ya cuenta con una autorización previa, en la cual no le fue requerida Área Verde, que como consecuencia lógica le generó un derecho adquirido y por ende, no le es exigible este lineamiento. Número de Niveles máximos: Hasta +12-doce Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 8.57 metros en diversas áreas dentro del mismo, señaladas como doble altura, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 570/2016, de fecha 03-tres de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 8.57 metros lineales, señalados como doble altura, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, para el giro de Restaurante, requiere 01-un cajón por cada 10 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 280.83 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 28-veintiocho cajones; para el giro de Gimnasio, requiere 01-un cajón por cada 15 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 450 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 30-treinta cajones; para el giro de Oficinas Administrativas (propias de los giros solicitados), requiere 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 130.84 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 4-cuatro cajones; resultando un total de 62-sesenta y dos cajones de estacionamiento exigidos, los cuales resuelve dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que; al momento de la visita no se le está dando uso, se encuentra en etapa de remodelación (acabados finales de construcción). Los planos entregados para inspección coinciden con lo físico encontrado en el inmueble en cuanto a la distribución arquitectónica. En cuanto a la ampliación no se observa avance de obra. Se anexa croquis de microzonificación. No hay obstáculos que obstruyan los cajones de estacionamiento indicados en el proyecto.

VII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 2196/2016, dentro del dictamen LTA-000209/2016, de fecha 17-dieciséis de Junio del 2016-dos mil dieciséis, 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.

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

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



Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

VIII.- 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 los siguientes:

Mediante oficio número DPT/E/248/JULIO/2016 de fecha 26-veintiséis de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Agustín Jaime Méndez Lerma, con número de cédula profesional 1897948, así mismo conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por la empresa denominada "AFC Servicios Profesionales de Ingeniería y Administración de Obra", a través del Ingeniero Antonio Fuentes Cruz, con número de cédula profesional 3489775; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecta María Guadalupe Zavala García, con número de cédula profesional 820725) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DPTDU/V/462/2016 de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la documentación y plano de proyecto presentados por el solicitante, así como también a la información presentada en el Estudio de Impacto Vial, elaborado por el Ingeniero Ricardo F. Martínez Flores; concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 15-quinze de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio que nos ocupa, mediante el cual se 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 lo siguiente: a) Para la Av. Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos desde el eje de la avenida hacia ambos lados.

X.- El interesado acompaña escrito de fecha 18-dieciocho de Abril del año 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta el compromiso de adquirir un seguro de responsabilidad civil contra terceros, para el proyecto de construcción (ampliación) de Restaurante y Gimnasio, en relación al inmueble que nos ocupa. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

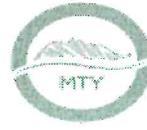
XI.- Acompaña escrito de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual la Arquitecta María Guadalupe Zavala García, con número de cédula profesional 820725, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción del proyecto a desarrollar, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3515, en el municipio de Monterrey, con el expediente catastral 32-071-062.

XII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

1. Escrito signado por la Arquitecta María Guadalupe Zavala García, con número de cédula profesional 820725, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa. (requisito 7)
 2. Escrito de fecha 12-doce de Abril del 2016-dos mil dieciséis, signado por la Arquitecta María Guadalupe Zavala García, con número de cédula profesional 820725, mediante el cual manifiesta su responsabilidad
- Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



[Handwritten signatures and initials in blue and purple ink]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa. (requisito 8)

XIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 03-tres de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-242, para el giro de Restaurante y Gimnasio, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Av. Eugenio Garza Sada No. 3515 Col. Tecnológico, e identificado con el número de expediente catastral 32-071-062, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIV.- El interesado presentan Revisión Estructural de fecha Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la Arquitecto María Guadalupe Zavala García, con número de cédula profesional 820725, para el predio que nos ocupa, el cual se hace responsable mediante escrito de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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 **AUTORIZAN** las **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO Y AMPLIACIÓN) PARA RESTAURANTE Y GIMNASIO**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA No. 3515, de esta ciudad** e identificado con el número de expediente catastral **32-071-062**; el cual tienen una superficie total de 5,239.13 metros cuadrados, con una construcción existente de 3,596.23 metros cuadrados, de los cuales 3,116.13 metros cuadrados cuentan con autorización previa, 84.78 metros cuadrados son por demoler y 395.32 metros cuadrados son por regularizar; así mismo cuenta con una área de ampliación de 741.77 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 4,253.22 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. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

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



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años"; y por lo que al tratarse la presente de una ampliación de construcción de 741.77 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **2-DOS AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

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

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas, en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los



JR
My
JS



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

- 8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.**
- 9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.



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

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

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

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/248/JULIO/2016 de fecha 26-veintiséis de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.

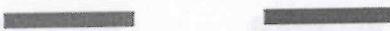


AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2016-2019

Handwritten initials and signature in blue ink.

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

Handwritten signature in purple ink.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H. Deberá cumplir al inicio de actividades 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 para **RESTAURANTE Y GIMNASIO**, 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. 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.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
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 de respetar y mantener en funcionamiento los 62-sesenta y dos cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajones en batería, 2.50 x 4.50 metros para cajones compactos y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes que presenta el proyecto y que requiere como mínimo.
10. 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.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
12. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
13. 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/462/2016 de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar los siguientes Alineamientos Viales de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Eugenio Garza Sada, 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 Eugenio Garza Sada, 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, y a resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento e acuerdo a la reglamentación vigente, dado que hay cajones que se encuentran dentro del área de afectación vial.

3. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
5. De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la Av. Eugenio Garza Sada, la cual de acuerdo al Plano de la Estructura Vial es prevista como de acceso controlado, donde se prevén carriles laterales, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey - *En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90 ° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.*

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

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



[Firma manuscrita]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

7. Los accesos al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

No se deberán de utilizar los pasillos de circulación como estacionamientos.

8. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoservicio, ya que el predio no cuenta con el área de maniobras necesaria para éste fin.
9. 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 103 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
10. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento, respetado lo indicado en la propuesta presentada a revisión.
11. Los anchos de los pasillos de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo.
12. El Desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horarios no hábiles para el restaurante. El Desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 103 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.
13. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
14. 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 y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
15. 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.



- J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 2196/2016, dentro del dictamen LTA-000209/2016, de fecha 17-dieciséis de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Durante la etapa de demolición y ampliación.-

1. El horario de las actividades de la demolición y ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición y ampliación 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.

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

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
11. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la Etapa de Operación.-

Generales

12. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
13. 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

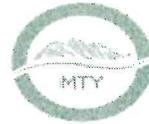
Ruido y/o Vibraciones

14. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
15. 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 07:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
16. 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.
17. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas,



Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

18. 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.
19. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
25. 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.

Contaminación del Agua

26. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
27. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
29. 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

30. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
31. 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.
32. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
33. 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.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

36. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx





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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 03-tres 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

37. En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico ubicado en el estacionamiento y los anuncios instalados en la fachada, deberá presentar copia de los refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
38. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

- K. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 03-tres de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-242, para el giro de Restaurante y Gimnasio, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Av. Eugenio Garza Sada No. 3515 Col. Tecnológico, en el Municipio de Monterrey, N.L., e identificado con el número de expediente catastral 32-071-062; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y 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 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

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 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: 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 los 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 / mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Dra. María Guadalupe Zavala García siendo las 10:00 horas del día 26 del mes de Octubre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jorge Luis Durán
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE MARIA GUADALUPE ZAVALA GARCIA
FIRMA [Firma]