



15 de Diciembre del 2016  
No. de Oficio: SEDUE 3917/2016  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-091-16

### INSTRUCTIVO

C. MIGUEL ANGEL CEBALLOS VEIA  
CON DOMICILIO EN AVENIDA CHICHEN ITZA MZ9 LTI  
EDIF.16 302, BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO, MEXICO.

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, al 15-quince días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.  
VISTO.- El expediente administrativo No. L-091/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro días del mes de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, por la C. MIGUEL ANGEL CEBALLOS VEIA, en su carácter de arrendatario de los inmuebles ubicados en la Avenida ABRAHAM LINCOLN S/N, en el FRACCIONAMIENTO CUMBRES SAN AGUSTIN de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales 81-000-104 y 105, quien pretende obtener las LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 555.93 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 197.25 metros cuadrados totales y una barda de 41.33 metros lineales y una altura de 2.00 metros; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 3,012-tres mil doce, de fecha 24-veinticuatro de Mayo del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Viño García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (110)-ciento diez, en ejercicio en el Estado de Nuevo León, en la cual se constituye la sociedad denominada: "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO" S.A. DE C.V.  
Escritura Pública Número 1,224-mil doscientos veinticuatro, de fecha 30-treinta de Abril del 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (90)-noventa, en ejercicio en el Estado de Nuevo León, mediante el cual el Ingeniero Enrique Garza Treviño, en su carácter de apoderado General de la Empresa PROMOTOR LOS LAURELES, S.A. DE C.V. adquiere en mayor extensión el predio bajo el expediente catastral 30-000-005.

Escritura Pública Número 15,765-quince mil setecientos sesenta y cinco, de fecha 15-quince de Enero del año 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (119)-ciento diecinueve, en ejercicio en el Estado de



8  
4

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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** en una Zona Clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **3.4.5 Restaurante** se considera como **Permitido**.

Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.  
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 para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos Artículo 86, 89, 90, 91, 94 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 20, 26 fracción I, 33, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento 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, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para

**CONSIDERANDO**

- Presenta copia de Plano, dentro del expediente Administrativo No. NO-007/2010, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 28 de Enero del 2010, donde se otorga el visto bueno 21-veintium Números Oficiales correspondientes al plano de un fraccionamiento denominado Cumbres San Agustín 1er Sector.
- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio número 2459/2009/SEDFE, de fecha 24 de Septiembre del 2009, dentro del expediente Administrativo No. S-000180/2009, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde presenta la cesión de los lotes Área de Cesión Municipal 1, con superficie de 160.00 metros cuadrados; y Área de cesión Municipal 2 con una superficie de 323.51 metros cuadrados, los cuales resultaron de la Subdivisión en 11-once porciones para el predio Ubicado en Avenida Abraham Lincoln, Monterrey, N.L. con una superficie de terreno de 3,336.04 m2, Identificado con el expediente catastral 81-000-045.
- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio número 2459/2009/SEDFE, de fecha 24 de Septiembre del 2009, dentro del expediente Administrativo No. S-000180/2009, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza la Subdivisión en 11-once porciones para el predio Ubicado en Avenida Abraham Lincoln, Monterrey, N.L. con una superficie de terreno de 3,336.04 m2, Identificado con el expediente catastral 81-000-045.



8  
 4-1

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 01 de Diciembre del 2016, se observó al momento que la propiedad se da uso de restaurante y al momento de la visita no se realiza ningún tipo de construcción, demolición o remodelación, se pudo constatar que se respetan los m2 de construcción y en general la distribución en la edificación, solo que baños se ubican al costado Ore. De la edificación en el lugar donde se representan los baños existe un almacén,

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

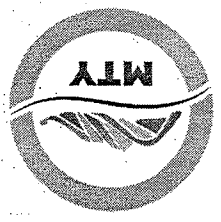
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA PROYECTO		9-CAJONES		OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Restaurante	10	M2	85.82	9 cajones	A CON: 9 cajones
REQUIERE UN TOTAL					

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 Cumbres Poniente:

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 55.93 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (416.95 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.35 (197.25 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00 (2,779.65 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.35 (197.25 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (83.39 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (84.13 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (138.98 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.65 (358.68 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 01- un nivel, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.20 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Citado Reglamento.

M2 POR REGULARIZAR	TOTALES	DESCGLOSE DE AREAS
197.25	197.25	Acceso, área de mesas, baños, cocina, almacén y estacionamiento para 9-nueve cajones
197.25	197.25	RESTAURANTE CON ESTACIONAMIENTO PARA 9- NUEVE CAJONES
Total	197.25	

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción por regularizar total de 197.25 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:





se representan los accesos y área libre así como área de estacionamiento, y si se habilitan las áreas de estacionamiento presentado.

IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, Reporte **115-648** de fecha 3-tres de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Restaurante, respecto del inmueble ubicado en la Av. Lincoln, Fraccionamiento Cumbres San Agustín e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)81-000-104 y 105; 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. 3968/2016 dentro del expediente LTA-0467/2016 de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, 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.- El solicitante anexa Carta de Responsiva de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico de fecha 13 de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Arq. Mario Alberto Salinas Benavides, con cédula profesional 4539641, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito. XII.- 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 **DPT/E/094/MARZO/2016** de fecha 14-catorce de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emití Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo y Mecánica de Suelos realizado por el Ing. Ernesto Monsiváis Contreras con cédula profesional 5204881 como Asesor en Seguridad Estructural, el cual fue presentado por el solicitante, 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/154/2016** de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emití 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.



XIII.- En fecha 11-Once de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, 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 Lincoln S/N, Fraccionamiento Cumbres San Agustín, identificado con el número de expediente catastral 81-000-104 y 105, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Avenida Abraham Lincoln deberá tener su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar el derecho de paso colindante al predio.

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, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE, en la Avenida Lincoln S/N, Fraccionamiento Cumbres San Agustín, el cual tiene un superficie total de 555.93 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 197.25 metros cuadrados totales y una barda de 41.33 metros lineales y una altura de 2.00 metros.

**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 Plano (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

B. En cuanto a la Edificación 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** 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 inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni

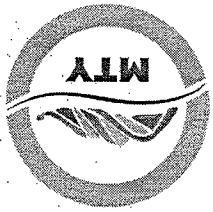


6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 9-nueve cajones de Estacionamiento que modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 83.39 metros cuadrados de **area de Jardín** que requiere el proyecto.
8. Deberá 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 Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

- C. El interesado acompaña Dictamen con oficio número, Reporte I15-648 de fecha 3-tres de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Restaurante, respecto del inmueble ubicado en la Av. Lincoln, Fraccionamiento Cumbres San Agustín e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)81-000-104 y 105; 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.

- D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/154/2016 de fecha 05-cinco de Abril 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 esta Secretaría.

- a) Para la Avenida Abraham Lincoln deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Deberá respetar el derecho de paso colindante al predio.

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

2. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 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. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros en batería. Así mismo, se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.

3. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

4. Tomando en cuenta la jerarquía de la Av. Abraham Lincoln, y que de acuerdo al plan se tiene contemplado la habilitación de laterales sobre la Avenida A. Lincoln, los cajones propuestos colindantes a la misma deberán contemplar una distancia de resguardo de por lo menos 1 metro, de acuerdo al Artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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 colindante 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.

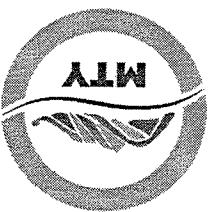
Cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. En ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa.

5. El acceso vehicular (de entrada y salida) a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y su visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes o arboles colindantes a los accesos así como elementos decorativos, comerciales o de cualquier otro tipo que obstaculicen la visibilidad en la salida del Desarrollo.

6. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello, al no contar con espacio para almacenamiento para fila vehicular, además de no presentar Estudio de Impacto Vial que lo respalde.

7. Con respecto a los vehículos de carga queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de





- Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.
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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
  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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial o las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
  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. 3968/2016 dentro del expediente LTA-0467/2016, de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción.-**

1. El horario de las actividades de la demolición y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.



7. 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.

8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

13. 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 y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

### Durante la Etapa de Operación.-

#### Generales

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

16. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

#### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

17. 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.

18. 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).

19. Las bocinas, magnavoces o sistemas de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los



límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### Contaminación del Suelo

21. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.  
22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

23. 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.  
24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.  
25. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.  
26. 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

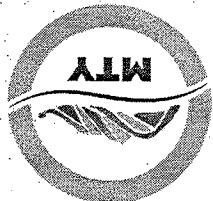
27. El área de preparación de alimentos, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

### Contaminación del Agua

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.  
29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.  
30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.  
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.  
32. 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

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.  
34. 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.  
35. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24



horas.

- 36. 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.
- 37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

- 39. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-515-16 el cual fue resuelto con la reposición de 12-doce encinos de 5-cinco cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

- 40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 en total la cantidad de 07-siete árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

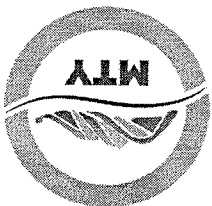
### Imagen Urbana

- 41. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 42. 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 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 apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 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 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 POPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / sef

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFFETE \_\_\_\_\_

