

*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 31-treinta y un días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-166/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete días del mes de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por el C. **MARIO AZAEL TORRES MARTINEZ** apoderado legal de la sociedad denominada " **TORRES Y MEZA ASOCIADOS**", S.A. DE C.V. arrendataria del inmueble ubicado en la avenida **DEL ESTADO N° 317, COLONIA TECNOLOGICO**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-004-005**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION** para **RESTAURANTE** en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 300.00 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 134.50 metros cuadrados de construcción, una construcción por regularizar de 95.75 metros cuadrados, para un total de construcción de 230.25 metros cuadrados y una barda existente de 70.00 metros lineales a una altura de 2.00 metros, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 3,348-tres mil trescientos cuarenta y ocho, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene Contrato de Compra Venta de Inmueble a favor de la C. **Laura Eugenia Islas Gonzalez**, para un predio ubicado en Avenida del Estado, Colonia Tecnológico, con una superficie total de 300.00 metros.
2. Escritura Pública número 300-trescientos, de fecha 19-diecinueve de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciada Marcela Ibarra Campos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 30-treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene Contrato de Constitución de Sociedad Anónima de Capital Variable de nombre "**TORRES Y MEZA ASOCIADOS**", S.A. DE C.V., además de poder a favor del C. Mario Azael Torres Martínez.
3. Contrato de Arrendamiento celebrado entre los C.C. **LAURA EUGENIA ISLAS GONZALEZ** como **ARRENDADORA** Y **MARIO AZAEL TORRES MARTINEZ** como Representante Legal de "**TORRES Y**

**ACUERDO**

31 de octubre de 2016  
No. de Oficio: SEDUE 3333/2016  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-166-16



II.- De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 24 de Septiembre del 2015, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 137, con fecha 18 de Noviembre del 2015 y en congruencia con el Plan de Desarrollo 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

Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigentes al resolverse la presente.  
V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 de Monterrey; Artículos 3 fracción I, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 11, 17, 19 fracción II, III y VIII, 20, 26 fracción I punto 2, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones I a IV, 39, 46, 47, 49, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción II, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y párrafo, 137 Fracción I, 191 fracción V, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 96 primer admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1

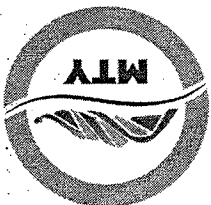
## CONSIDERANDO

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

Anexa copia certificada de plano con N° de Registro 0 0338, con fecha del 15 de Febrero de 1994, emitido por la Secretaría de Obras Públicas, mediante el cual aprobó la Construcción de una Casa Habitación, en un predio con superficie de 300.00 metros cuadrados y una construcción de 134.50 metros cuadrados.

## ANTECEDENTES

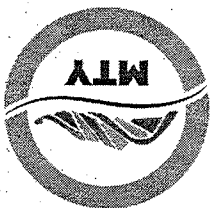
MEZA ASOCIADOS, S.A. DE C.V. como ARRENDATARIO para un predio ubicado en la Avenida Del Estado N° 317, Colonia Tecnológico, Monterrey, N.L., con una superficie de 300.00 metros cuadrados, ratificado por el Licenciado Emilio Cardenas Estrada Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado.



III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitada. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinada por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinada el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de **Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros

Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC, en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 Restaurante**, se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II 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: ...II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."





Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

IV.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI - CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 3927/2016 dentro del dictamen LTA-000454/2016, de fecha 30-treinta de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución.

**Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/269/2016, de fecha 02-dos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución.

**Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección Municipal de Protección Civil, mediante Oficio No. DPC/610/16, Expediente N° PC/111/15/18 y Tarjeta Folio N° 329/16 de fecha 23-veintitres de Marzo 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen, mediante el cual señala los lineamientos y recomendaciones en materia de protección civil que se deberán implementar para el proyecto, en el predio ubicado en la avenida Del Estado, N° 317, en la colonia Tecnológico y expediente catastral 31-004-005.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **230.25** metros cuadrados, distribuidos en 01-un nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

Autorizada	Por Regularizar	Total
134.50 m2	95.75 m2	230.25 m2
Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Área de Comensales, Vestíbulo, Cocina, Sanitarios Hombres y Mujeres, 03-tres Cajones de Estacionamiento y Área Verde.	230.25 m2	230.25 m2
<b>Total</b>	<b>134.50 m2</b>	<b>230.25 m2</b>

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 300.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (240.00 metros

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes

X.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompañado compañía Revisión Estructural, de fecha 14-atorce de Abril del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Ingeniero Juan Cruz Muñoz Hernandez, con Cedula Profesional número 1002849, mediante el cual señala que el examen visual no arroja daños estructurales de ningún tipo, en ninguno de los elementos mencionados ni deflexiones indeseables, ni asentamientos diferenciales por mala sustentación del suelo que provoquen grietas. Se ve un edificio sano y sin fallas.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 3927/2016, dentro del dictamen LTA-000454/2016 de fecha 30-treinta de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala 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.

XIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 31-treinta y uno de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la vista se pudo constatar que

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Tec, para el giro de Restaurante, requiere 01-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 42.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 3-tres cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

Utilización del Suelo) 2.50 (750.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.77 (230.25 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.16 (47.67 metros cuadrados); Área Verde) de 0.10 (30.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (60.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.23 (69.75 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 08-ocho, y el proyecto presenta 1 nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros el proyecto cumple ya que presenta una altura máxima de 4.00 metros.



**PRIMERO.** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (regularización) Y USO DE EDIFICACION para RESTAURANTE**, para el predio ubicado en la **Avenida DEL ESTADO, N° 317, COLONIA TECNOLOGICO**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-004-005**, el cual tiene una superficie de 300.00 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 134.50 metros cuadrados de construcción, una construcción

## ACUERDA

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

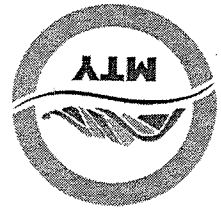
**XIII.** El interesado acompaña oficio número DPC/610/16, de fecha 23-veintitres de Marzo 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/111/15/18 y Tarjeta Folio N° 329/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante su operación, relativo al proyecto solicitado de Restaurante, en el predio ubicado en la avenida Del Estado N° 317, Colonia Tecnológico, e identificado con el número de expediente catastral 31-004-005; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, por lo 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.

**XII.** En fecha 15-quince de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió resolución de alineamiento vial, mediante la cual se señala que para el predio ubicado en la avenida Del Estado N°317, Colonia Tecnológico, e identificado con el número de expediente catastral 31-004-005, en el cual señala que en los estudios de vialidad **SI se prevé la modificación** al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, deberá respetar: a) Por la avenida del Estado, deberá respetar un ancho total de 18.00 metros, 9.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Mediante oficio DPTDU/V/269/2016 de fecha 02-dos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones y recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:





por regularizar de 95.75 metros cuadrados, para un total de construcción de 230.25 metros cuadrados y una barda existente de 70.00 metros lineales a una altura de 2.00 metros, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

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

**A) 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. Deberá 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, áreas libres, etc.).
2. Deberá de respetar el uso de edificación de **Restaurante** que se le autoriza en el predio.
3. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres señaladas conforme al plano presentado.**
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento **3-tres cajones** de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.
5. 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).

6. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**

7. 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.
8. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
9. Deberá de contar con un cajón de estacionamiento para realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.

10. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molesta o peligrosa para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda darseles.
14. 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.



15. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
16. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de vídeo así como de iluminación necesaria en cada caso.
17. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

B) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, 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 profesionalista dará fe, 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).

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/269/2016, de fecha 02-dos de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 Del Estado deberá respetar un ancho total de 18.00 metros, 9.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio
- Se prevé la modificación del 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, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
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





transito y vialidad, de acuerdo al Artículo 65 del reglamento de Tránsito y Vialidad del

Municipio de Monterrey.

4. Tomando en cuenta la jerarquía de la Av. Del Estado, los cajones propuestos colindantes a la misma deberán contemplar una distancia de resguardo de por lo menos 1 metro, de acuerdo a lo indicado dentro del Artículo 52 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 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.

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

6. Queda prohibido el autoserivicio o "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.

7. Con respecto a los vehículos de carga queda prohibido el 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 éstos 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 ocasione 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 estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

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.

En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio N° 3927/2016, dentro del dictamen LTA-000454/2015 de fecha 30-treinta de Enero del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:



### Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos de sonido o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, 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 13:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 24:00 (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

### Manejo de Residuos Sólidos

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

### Contaminación del Agua

13. En el área de cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Emisiones al Aire

11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.



E) Deberá cumplir con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como con los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante la operación del Restaurante, indicados en el oficio número DFC/610/16, de fecha 23-veintitres de Marzo 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/111/15/18 y Tarjeta Folio N° 329/16, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al predio ubicado en la Avenida Del Estado N° 317, Colonia Tecnológico, e identificado con el número de expediente catastral 31-004-005; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a

27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
26. En caso de contar con el permiso de las mantas instaladas al frente del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

### Imagen Urbana

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar 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.

### Reforestación

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





lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad 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 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 esta no se hubiere legalmente otorgado.



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

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

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

SCS / AEDC / Jerc

