



14 de Diciembre del 2016
No. de Oficio: SEDUE 3891/2016
ASUNTO: Expediente Administrativo L-222-16

INSTRUCTIVO

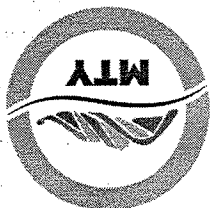
**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
PREMIUM RESTAURANT BRANDS S. DE R.L. DE C.V.
CON DOMICILIO EN PASEO DE LOS TAMARINDOS
400-A PISO 1 PTE., CIUDAD DE MEXICO.**

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 14-catorce días del mes de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis.
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-222/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-síes días del mes de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis, por la **C. MARIA EUGENIA GONZALEZ LUNA**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **PREMIUM RESTAURANT BRANDS S. DE R.L. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Instrumento 12,800-doce mil ochocientos, de fecha 22-veintidos de Noviembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Francisco Diaz Ponce de León, Notario Numero 209-docientos nueve del Distrito Federal; sociedad la cual es Subarrendataria del inmueble ubicado en la Avenida **HIDALGO No.292**, en el **CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **01-208-012**, quien pretende obtener las **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 1,112.25 metros cuadrados, con una construcción total de 360.30 metros cuadrados los cuales son por regularizar; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 54,505-cincuenta y cuatro mil quinientos cinco, de fecha 05-cinco días del mes de Julio del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaño García, Notario Público Titular de la Notaría 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante los C.C. Adalberto Cavazos Fernández, Benito Cavazos Fernández, María Elena Cavazos Fernández, Jesús Guadalupe Cavazos Fernández, Esperanza Cavazos Fernández y Elodia del Rosario Cavazos Fernández, adquieren el inmueble ubicado en Av. Hidalgo No.290 en el Centro en esta Ciudad, donado por la C. Elodia Fernández Alanís viuda de Cavazos



Escritura Publica Numero 21,121-veintun mil ciento veintuno, de fecha 07-siete dias del mes de Noviembre del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria 123-ciento veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; en el cual los C.C. Idalia Tomasa Rodriguez Villalón, el Sr. Benito Cavazos Rodriguez, la Sra. Blanca Idalia Cavazos Rodriguez, el Sr. Manuel Gerardo Cavazos Rodriguez, la Sra. Angelica Maria Cavazos Rodriguez, el Sr. Jorge Alberto Cavazos Rodriguez, la Sra. Diana Dinora Cavazos Rodriguez, la Sra. Lucrecia Martene Cavazos Alanis, la Sra. Monica Maribel Cavazos Alanis y la Sra. San Juana Alanis Renteria, para llevar a cabo la Iniciación del Procedimiento Testamentario Extra Judicial a bienes del C. Benito Cavazos Fernandez.

Contrato de Arrendamiento de fecha 19 de Diciembre del 2014, el cual celebraron Señores Jesus Guadalupe, Adalberto, Marta Elena, Esperanza, Elodia del Rosario, todos de apellidos Cavazos Fernandez, y la sucesión testamentaria a bienes del Sr. Benito Cavazos Fernandez representada por Benito Cavazos Rodriguez en su carácter de albacea, quienes son arrendadores, y por otra parte DESARROLADORA DE INMOBILIARIA DE RESTAURANTES, S. de R.L. de C.V., representada por el Jorge Subirachis Cortes como arrendatario, del inmueble ubicado en frente a la Av. Miguel Hidalgo, en el Centro el cual cuenta con una superficie de terreno de 1,112.25 metros cuadrados; Registrado bajo el Numero 32,028-treinta y dos mil veintiocho, del Libro de Registro de Cotejos Numero 20-veinte, de fecha 8 de Septiembre del año 2015.

Instrumento 10,705-diez mil setecientos cinco, de fecha 02-dos dias del mes Agosto del año 2010-Numero 209-docientos nueve del Distrito Federal, en la cual se constituye una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable denominada: DESARROLADORA INMOBILIARIA DE RESTAURANTES.

Instrumento 12,579-doce mil quinientos setenta y nueve, de fecha 16-dieciséis dias del mes Agosto del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Francisco Diaz Ponce de León, Notario Numero 209-docientos nueve del Distrito Federal; quien hace constar el poder que otorga DESARROLADORA INMOBILIARIA DE RESTAURANTES S.A. DE C.V. a favor de la señora Maria Eugenia Gonzalez Luna.

Contrato de Subarrendamiento de fecha 26 de Octubre del 2010, el cual celebrado por DESARROLADORA DE INMOBILIARIA DE RESTAURANTES, S. de R.L. de C.V., como arrendadores, y por otra parte PREMIUM RESTAURANT BRANDS, S. de R.L. de C.V., representada por el Anibal Ramirez Vela como el arrendatario, del inmueble ubicado en frente a la Av. Miguel Hidalgo, en el Centro el cual cuenta con una superficie de terreno de 1,112.25 metros cuadrados.

Instrumento 10,704-diez mil setecientos cuatro, de fecha 02-dos dias del mes Agosto del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Francisco Diaz Ponce de León, Notario Numero 209-docientos nueve del Distrito Federal, en la cual se constituye una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable denominada: PREMIUM RESTAURANT BRANDS S. DE



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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción III punto 3, 4, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II, 20, 26 fracción I, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(CS) COMERCIO Y SERVICIO**; donde el uso solicitado para **3.4.5 Restaurante** se considera como **Permitido**.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 360.30 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

M2	M2	Total
POR REGULARIZAR	360.30	360.30
TOTALES	360.30	360.30
DESCGLOSE DE AREAS	Acceso, Mostrador, vestíbulo, área de comedor, fuente de sodas, baños, cocina, entregas a domicilio, cuarto congelados, bodega de secos, baños y oficina de empleados y estacionamiento para 14-cajones	14-CAJONES RESTAURANTE CON ESTACIONAMIENTO PARA



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 1,112.25 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) es **Libre**, y el proyecto presenta 0.33 (360.60 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) es **Libre**, y el proyecto presenta 0.33 veces (360.30 metros cuadrados); **Area Libre es Libre**, y el proyecto presenta 0.67 (745.20 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) es **Libre**, y el proyecto presenta 0.06 (71.13 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitidos que es de 12, ya que el proyecto presenta 1 nivel, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel es de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 4.00 metros en su nivel, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA PROYECTO		9- CAJONES		REQUIERE UN TOTAL
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Restaurante	15	M2	134.05	9 cajones	
SOLUCIONA CON: 14 cajones					
OPINIÓN CUMPLE					

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 21 de Julio del 2016, se observó al momento de la visita que el uso de suelo actual del inmueble es de Restaurante (Pizza Hot), se realizó la inspección al interior del inmueble y de acuerdo con el plano si corresponde, y no se observan obstáculos en el área de estacionamiento.

IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, No. DPC/806/16, Tarjeta Folio No.449/16, Expediente No. PC/135/15/18 de fecha 26-veintiseis de Abril del 2016, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Restaurante**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Miguel Hidalgo No.292 Pte. Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral **01-208-012**; 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. 2492/2016 dentro del expediente LTA-0276/2016 de fecha 05-cinco de Julio 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.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VI, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4b), acompaña lo siguiente:

• Responsable del Peritaje Estructural de fecha 18 de Abril del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la Arq. Laura Verónica Ruiz Medina, con cédula profesional 4409279, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Abril del 2016 anexo al mismo.

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

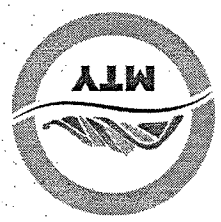
• Mediante oficio número DPTDU/V/546/2016 de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XIII.- En fecha 25-veinticinco de Abril 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 Miguel Hidalgo No.292 Pte. Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-208-012, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Avenida Miguel Hidalgo y Avenida Cuauhtémoc deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así como respetar un ochavo mínimo de 3.00 metros.

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 LICENCIAS DE USO DE SUELO DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA



RESTAURANTE, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 1,112.25 metros cuadrados, con una construcción total de 360.30 metros cuadrados los cuales son por regularizar.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contengan en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2, 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- 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.
- C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: 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: Fracción II.- De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción 2-dos años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 360.30 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **2-DOS AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

D. 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 modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
- 6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **14-cuatro cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto para Restaurante.

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 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.

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 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.

12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

E. El interesado acompañe Dictamen con oficio número, No. DPC/806/16, Tarjeta Folio No. 449/16, Expediente No. PC/135/15/18 de fecha 26-veintiseis de Abril del 2016, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Restaurante, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Miguel Hidalgo No. 292 Pte. Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-208-012; 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.

F. En materia de Validad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/546/2016 de fecha 27-veintiseis de Septiembre 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 Av. Miguel Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la Av. Cuauhtémoc deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.



Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. 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.

4. Se deberá 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-SCT-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad del Cd. De Monterrey, vigente.

5. 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 arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de 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.

7. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) deberán tener un ancho mínimo de 5.00 metros tal y como se indica en el plano del proyecto, con fin de brindarle al usuario del estacionamiento una maniobra vehicular funcional desde y hacia Avenida Cuauhtémoc, por donde se ingresa y saldrán del estacionamiento.

8. Se deberán señalar de manera clara los sentidos de circulación en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida del estacionamiento, así como en el pasillo de circulación. Se deberá señalar de manera clara la entrada y la salida del estacionamiento.

9. El pasillo de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Municipio de Monterrey, dado que se proponen cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo.

10. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoserivicio en el restaurante, ya que el predio no cuanta con el área de maniobras necesarias para este fin.

11. El Desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horario 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, el exterior del predio.



12. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos, dado que el proyecto no reúne los requisitos necesarios para ello, señalados en el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se genera sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

13. 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsable de 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.

14. 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.

G. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2492/2016 dentro del expediente LTA-0276/2016, de fecha 05 de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

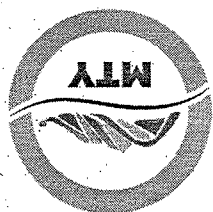
Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de



ruído para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

7. 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.
8. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

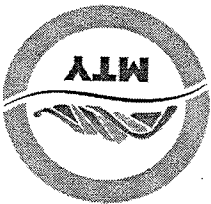
9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
14. 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

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

Manejo de Residuos Sólidos

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



20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

21. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.

22. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Restorcación

25. De acuerdo al plano presentado ante esta dependencia el proyecto está libre de área verde por lo que no requiere de arbolado en esta área. En cuanto al arbolado en el estacionamiento deberá de contar 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 por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 12-doce árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art.), en caso de incumplimiento de este numeral, se hace acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

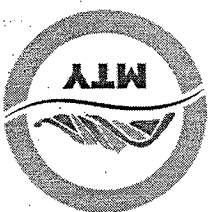
26. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

Quinto: Las Licencias de Uso de 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, respuestas, 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 interposta 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 / AADC / setv

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____

EL C. NOTIFICADOR _____
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE CAJETE _____
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA _____
NOMBRE _____
FIRMA _____