

8. P

ORIGINAL SEDE MONTERREY

1/11



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 V, 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 1 inciso b), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.4, 15 Fracción II, 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 V, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II y IX, 14 Fracciones I, II y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción III, 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.

**CONSIDERANDO**

construcción total de 188.913 metros cuadrados que son por regularizar. RESTAURANTE, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 107.43 metros cuadrados, y una LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE USO DE EDIFICACION PARA Ramírez donaron a favor de esta sus derechos hereditarios, quien pretende obtener la regularización de las que se encuentra el inmueble descrito, y por la cual los C.C. Ma. Guadalupe Balderrama Ramírez y Manuel Balderrama Amalia Ramírez Peña, derivada de la sucesión de Intestado a bienes del Sr. José Manuel Balderrama Castillo, entre los 71-setenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado que contiene la hijuela a favor de la C. pasada ante la fe del Licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número Pública Número 25,138-veinticinco mil ciento treinta y ocho, de fecha 22-veintidos de Julio del 2015-dos mil quince, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 03-061-006, acreditándolo mediante la Escritura su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la CALLE JUAN ALVAREZ NO. 785 NORTE en la ZONA CENTRO, en 01-un día del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, por la C. AMELIA RAMIREZ PEÑA DE BALDERRAMA, en VISTO.- El expediente administrativo No. L-000365/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha En Monterrey, Nuevo León, a 16-dieciséis días del mes de Junio del año 2017-dos mil dieciséis.-----

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:  
Presente.-

C. AMELIA RAMIREZ PEÑA DE BALDERRAMA,  
DOMICILIO: CALLE JUAN ALVAREZ NO. 511 EN  
LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD

**INSTRUCTIVO**

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000365-16  
No. de Oficio: SEDUE 5460/2017  
16 de Junio del 2017



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 **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR;** donde el uso solicitado para **3.4.5 Restaurante** se considera como **CONDICIONADO**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enuncianados en los artículos anteriores de acuerdo con la siguiente categoría: **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presenten o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejara sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I.Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que 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, sero

*M. B. J.*

P B



3/11

VI.- Ahora bien, que por Oficio DOCINL-108/14 de fecha 16 de Mayo del 2014, firmado por la Antropóloga Elisa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, informa que: "...el INMUEBLE que se presenta NO forma

| DESCLOSE DE AREAS  | M2                | REGULARIZAR       | M2 POR       |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| Acceso, barra, cocina, área de mesas, baños, y escaleras | 107,433 m2        | 107,433 m2        |              |
| Escaleras, baños, bodega y terraza descubierta           | 81,48 m2          | 81,48 m2          |              |
| <b>TOTALES</b>   | <b>188,913 m2</b> | <b>188,913 m2</b> | <b>Total</b> |

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 188,913 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra inserto en una zona clasificada como **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento I:** - De acuerdo a inspección ocular y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría el día 16 de Agosto de 2015-dos mil dieciséis, debido a que los frentes de los lotes son desiguales, se miden conforme a las distancias citadas, por lo que, del 100 % (175.27 ml) se tiene que el **93.12%(163.21 ml)** son usos no habitacionales y **6.88%(12.06 ml)** de uso habitacional y ninguno de los predios colindan son CHU-casa habitación Unifamiliar, por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 2969/2016 dentro del expediente LTA-000344/2016 de fecha 05 de Agosto del 2016. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/492/2016** de fecha 06 de Septiembre del 2016, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, de fecha 25 de Junio del 2014, mediante **No. DPC/1044/14-M, Tarjeta Folio No. 852/-14-M, Expediente No. PC/969/12/15**, mediante el cual señala los lineamientos que deberán cumplirse en materia de Protección Civil.

determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente;



*Handwritten initials and marks at the top right of the page.*

IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número No. DPC/1044/14-M, Tarjeta Folio No. 852/14-M, Expediente No. PC/969/12/15 de fecha 25-veinticinco de Abril del 2014-dos mil catorce, 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 Calle Juan Alvarez No. 785 (Antes 725), Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral **03-061-006**; 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

distinto al aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización.  
e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada, y en caso de querer darles un uso contenidas en la Ley de la materia, ya que la utilización que se da a las construcciones, edificaciones indica en su escrito de cuenta, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad como restaurante, firmado por la solicitante y propietaria del inmueble que nos ocupa, Amelia Ramirez Peña, por lo que se le informa, que en caso de hacer caso omiso o incumplir con lo que autoridad, por medio del cual se compromete a instalar el equipo necesario de cocina para operar hace Bajo Protesta y enterada de las penas en que incurrirá al dirigirse con falsedad ante una \*Dado lo anterior, se anexa escrito de fecha 12-doce de Enero del 2017-dos mil diecisiete y lo area de cocina habilitada, no cuenta con cajones de estacionamiento.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16 de Agosto del 2016, se observó al momento de la visita que el inmueble tiene uso de Bar, no existe 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.

Por otra parte, se cumple con el número de niveles máximo permitidos señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, que es de 04-cuatro, ya que el proyecto presenta 02-dos niveles, por lo que respecta 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.

urbanísticos y los cajones de estacionamiento.  
exigibles los cajones de estacionamiento."; por tanto, en el presente no son exigibles los lineamientos estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente; no seran se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "ARTÍCULO 78.- Las edificaciones y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "ARTÍCULO 78 del Reglamento de Zonificación histórica"; Por lo que, de esta manera y con base al ARTÍCULO 78 del Reglamento de Zonificación la fachada agregando elementos arquitectónicos de la zona para su integración al contexto conservar y es colindante a inmueble protegido, por lo que nuestra opinión técnica es que se mejore parte de los catálogos INAH-CONARTE pero cuenta con su estructura y materiales originales a

*Handwritten initials and marks*

ORIGINAL SEBYE MONTERRREY



5/11

**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 la regularización de las LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, en el inmueble ubicado en la Calle JUAN ALVAREZ No. 785 NTE, EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD, identificado con el número de expediente catastral 03-061-006, el cual tiene un superficie total de 107.43 metros cuadrados, y una construcción total de 188.913 metros cuadrados que se regularizan.

**ACUERDA:**

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

XIII.- En fecha 09-nueve de Julio del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Calle Juan Alvarez No. 785 (Antes 725), Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 03-061-006, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la calle Juan Alvarez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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, mediante oficio número DPTDU/V/492/2016 de fecha 06-seis 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.

XI.- Anexa Reporte de Revisión Estructural, de fecha 16-dieciséis de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arg. Carlos A. Ramírez Milan, con número de cedula profesional 2574627, mencionando que se analizó la estructura de la edificación, los elementos estructurales, los muros, firmes, puertas, ventanas, concluyendo que la edificación se encuentra en buenas condiciones.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 2969/2016 dentro del expediente LTA-0344/2016 de fecha 05-cinco de Agosto 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.

quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.



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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

**B. 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.). 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.
2. Deberá respetar el uso de edificación para **Restaurante** en el predio en cuestión.
3. 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.
4. 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.

6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene. 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.

8. 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.

9. 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.

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

C. El interesado deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Dictamen oficio número, No. DPC/1044/14-M, Tarjeta Folio No.852/14-M, Expediente No. PC/969/12/15 de fecha 25-veinticinco de junio del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de

Handwritten initials and date: 6/8/11

P. B. J.

7/11

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los primeros decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y

II. En los destinados a estancias infantiles;

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento:

3. El Proyecto no presenta cajones de estacionamiento.

De acuerdo al Oficio DOCINL-108/14 de fecha 16 de Mayo del 2014, firmado por la Antropóloga Elisa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH(Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble que no ocupa forma parte de los Catálogos INAH-COARTE y con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para este proyecto.

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.

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

a) Para la calle Juan Alvarez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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.

D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/492/2016, de fecha 06-seis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

seguridad para el proyecto de Restaurante, respecto del inmueble ubicado en la Calle Juan Alvarez No. 785 (Antes 725), Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 03-061-006; 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.



*IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.*

4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
5. 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.
6. 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.
7. 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. 2969/2016 dentro del Dictamen LTA-000344/2016 de fecha 05-cinco de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la Etapa de Operación -**

**Generales**

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

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para restaurante).
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.



*[Handwritten initials]*



- 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 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.
- 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 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**
- 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 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.
- 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.



**Reforestación**

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 Ifracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 02-dos árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- Imagen Urbana**
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 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 artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

18/8

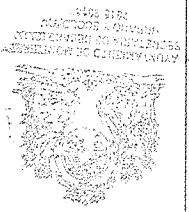
11/11



EL C. NOTIFICADOR: \_\_\_\_\_  
 NOMBRE \_\_\_\_\_  
 FIRMA \_\_\_\_\_  
 NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA  
 DILIGENCIA: \_\_\_\_\_  
 NOMBRE \_\_\_\_\_  
 FIRMA \_\_\_\_\_

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



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

LIC. HECTOR FRANCISCO REVESTOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / SEP

**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 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 el 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 y Director de Control Urbano de La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10