



13 de Enero de 2017
No. de Oficio: SEDUE 4031/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000412-16

INSTRUCTIVO

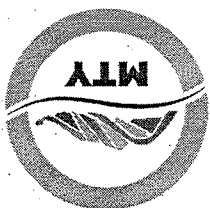
**C. MANUEL FERNANDO MANSILLA
TIJERINA
CON DOMICILIO EN: LUIS SPOTA, N°
1432, JARDINES DE SAN JERONIMO,
MONTERREY, NUEVO LEON.
PRESENTE.-**

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, a los 13-trece días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-412/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 31-treinta y uno de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. MANUEL FERNANDO MANSILLA TIJERINA** en su carácter de arrendatario del local ubicado en la **AVENIDA ANILLO PERIFERICO, N° 1817, FRACCIONAMIENTO HACIENDA SAN JERONIMO**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **44-294-118**; solicitud mediante la cual el interesado, pretende obtener la **LICENCIA PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION** (de Local Comercial 1, localizado en la Planta Baja) a **RESTAURANTE EN LOCALES COMERCIALES VARIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el local antes citado, el cual tiene un superficie de 25.28 metros cuadrados, los cuales son previamente autorizados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 20,705-veinte mil setecientos cinco, de fecha 7-siete de Septiembre del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble a favor de la **C. MARIA DEL CARMEN GUADALUPE BORTONI GONZALEZ**, respecto de un edificio ubicado en la avenida Anillo Periférico N° 1817, colonia Hacienda San Jerónimo, que se encuentra integrado por locales comerciales (14-catorce), entre los que se encuentra el descrito en Planta Baja con el N° 1817-1.

2. Contrato de Arrendamiento celebrado entre el **C. ANDRES JAVELLY BORTONI** en representación de **MARIA DEL CARMEN GUADALUPE BORTONI GONZALEZ** como Arrendador y el **C. MANUEL**



FERNANDO MANSILLA TIJERINA, como Arrendatario del local 1 localizado en planta baja del Centro Comercial Plaza Santa María, ubicado en Avenida Anillo Periférico número 1817, Colonia Hacienda de San Jerónimo, en Monterrey, Nuevo León, ratificado por el Licenciado Ricardo E. Vargas Guemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado.

ANTECEDENTES

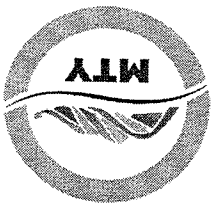
1. El solicitante anexa copia simple de Planos e Instructivo, por el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizó la Modificación al proyecto de Locales y sometió al Régimen en Condominio Vertical 14-catorce Locales Comerciales Varios teniendo una construcción total de 808.66 metros cuadrados, en un terreno con una superficie total de 484.23 metros cuadrados, bajo el Oficio N° CO/2005 y expediente administrativo R-039/05 de fecha 28 de Noviembre de 2005.

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 II, 191 fracciones V y X, 281, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III 3.4, artículo 15 Fracción II, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLII y XLIII, 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.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**,



donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES**, 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 predominantemente 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 dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...."

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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 55-cincuenta 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 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, agua, suelo, energía (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 patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será 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.”

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de RESTAURANTE es considerado como Condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto le son aplicables los Requerimientos: II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen mediante Oficio Número 3587/2016 dentro del LTA-000404/2016 de fecha 9-nueve 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.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/544/2016 de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería de Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C. mediante Reporte 116-506 de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, con respecto al proyecto de instalación del inmueble ubicado en avenida Anillo Periférico, N° 1817, L-1, Colonia Hacienda San Jerónimo, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en los predios en cuestión, en cuanto a la protección contra incendio y seguridad humana y los cuales están sujetos 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al inmueble que nos ocupa, se observa sin uso y coincide con lo marcado en el plano, presentado

VI.- Que el proyecto en particular presentado consta de un área de construcción total de 25.28 metros cuadrados, distribuidos en un nivel (P.B.), conforme a la siguiente tabla:

Previamente	Total	Desglose de Areas
-------------	-------	-------------------

Las actividades
 8
 -/

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 3587/2016, dentro del dictamen LTA-000404/2016 de fecha 9-nueve 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida para el uso solicitado conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, para el giro de Restaurante ya que de acuerdo a antecedente presentado el proyecto cuenta con 18-dieciocho cajones de estacionamiento comunes y para el Restaurante requiere 1-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual, de acuerdo al proyecto presentado de un área de 13.78 metros cuadrados, requiere 1-un cajón, restando 17-dieciséte cajones de uso común para el resto del proyecto.

IV.- Que de acuerdo a las diversas autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones para el uso de Locales Comerciales Varios, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigentes en ese entonces, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas autorizaciones.

Total	25.28 m2	25.28 m2
P. B.	25.28 m2	25.28 m2
Autorizada		
Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Área de Mesas, Baño y Cocina		





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 acompaña Revisión Estructural, de Rafael Davila Torres, con Cedula Profesional número 7148971, mediante el cual señala que no se observa en los elementos estructurales, indicio de alguna falla estructural, tales como grietas, deflexiones, fisuras y/o hendiduras, por lo que acepta su responsabilidad sobre el correcto funcionamiento estructural del inmueble que nos ocupa.

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/544/2016 de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó conforme a la información presentada, en este caso al Plano de proyecto presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- El interesado acompaña reporte número 116-506, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para un Restaurante; respecto del inmueble ubicado en la avenida Anillo Periférico, No. 1817 L-1, Plaza Comercial Santa Maria, Colonia Hacienda San Jerónimo, identificado con el número de expediente catastral 44-294-118; 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.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE EDIFICACION** (de Local Comercial 1, localizado en la Planta Baja) para **RESTAURANTE EN LOCALES COMERCIALES VARIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para el local ubicado en la **AVENIDA ANILLO PERIFERICO, No. 1817, FRACCIONAMIENTO HACIENDA SAN JERONIMO**, en



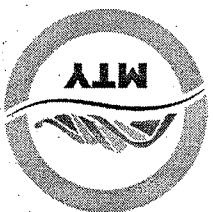
esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 44-294-118, local que tiene una superficie de 25.28 metros cuadrados, con una construcción total de 25.28 metros cuadrados.

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

A. Deberá cumplir durante las actividades del local que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de Restaurante, en el local 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).
5. **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que se indican en el proyecto presentado para el giro solicitado.**
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
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.

B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante el Oficio número DPTDU/V/544/2016 de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2016-dos



mil dieciséis, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

Tomando en cuenta que el Proyecto propuesto en materia vial mantiene la misma configuración física (accesos vehiculares, pasillos de circulación rampas, disposición de cajones), que el Proyecto aprobado con número de Expediente Administrativo R-039/2005, en el cual se aprobó la "Modificación de Locales y Régimen en Propiedad en Condominio de Locales Comerciales", se da visto bueno a la propuesta presentada, condicionada a dar cumplimiento a las siguientes obligaciones.

1. El Predio no cuenta con trámite de alineamiento vial. El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plano de la Estructura Vial Metropolitana, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la Av. Anillo Periférico deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
b) Deberá respetar el derecho de paso de agua y drenaje colindante al norte del predio de acuerdo al plano de proyecto.

No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. Deberá respetar las dimensiones y la disposición de los cajones de estacionamiento, así como el accesos vehicular de acuerdo al antecedente aprobado con Expediente Administrativo R-039/2005
3. El proyecto deberá cumplir con su demanda 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.
4. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
5. Queda prohibido utilizar los pasillos de circulación y el derecho de paso de agua y drenaje que colinda al norte del predio como estacionamientos.
6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de



vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

- 7. El Restaurante deberá recibir a sus proveedores en horarios de poca afluencia vehicular al Desarrollo. El propietario y titular deberán tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 103 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.
- 8. El restaurante no deberá ofrecer autoserivicio o drive thru, ya que el Desarrollo no ofrece las condiciones necesarias en materia vialidad para ello.
- 9. 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.
- 10. 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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 11. 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.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 3587/2016 dentro del dictamen LTA-000404/2016 de fecha 9-nueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza Sur S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565



4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 12:00 a 22:00 horas y 65 dB (A) de 22:00 a 24:00 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, 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.
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.

Emissiones al Aire

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.

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

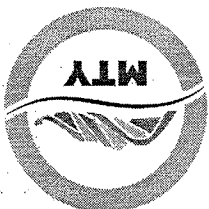
19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la 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. De acuerdo al plano presentado ante esta dependencia el proyecto no contempla área verde por lo que no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, 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 por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 03- tres árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

8.4



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 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: La Licencia de Uso de Edificación solicitada perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma 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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ del día _____ del mes de _____ de _____ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

EL C. NOTIFICADOR _____ del día _____ del mes de _____ de _____ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE

FIRMA

NOMBRE

NO. DE CAFFETE

