



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3216/16
EXP. ADM. L-422/2016
Página 1 de 9

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE LA SOCIEDAD DENOMINADA MANDELA
ALIMENTOS Y BEBIDAS, S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN: AVENIDA LAZARO
CARDENAS No. 2225 LOCAL 11 COLONIA DEL
VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA
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 19-dieinueve días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-422/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. Oscar Garza Gonzalez, Representante legal de la Sociedad denominada, **MANDELA ALIMENTOS Y BEBIDAS, S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad mediante la Escritura número 52,153-cincuenta y dos mil ciento cincuenta y tres, de fecha 30-treinta de Julio de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; quien es Arrendataria del predio que cuenta con superficie de 316.31 metros cuadrados, el inmueble se encuentra ubicado en la **CALLE MORELOS OTE Nos. 949 Y 953 ZONA CENTRO** de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-056-013**; acompañando Contrato de Arrendamiento de fecha 11-once de Agosto del 2016-dos mil dieciséis; el cual es celebrado con el C. Manuel Ramos García, Representante Legal, de la Sociedad denominada Bienes Obras y Servicios, S.A. de C.V. quien es propietaria del inmueble antes citado, el cual lo acredita mediante Escritura Número 1,856-mil ochocientos cincuenta y seis de fecha 22-veintidós días del mes de Mayo de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Rosales, Notario Público en ejercicio en este Primer Distrito en el Estado, Titular de la Notaría Pública Número Dieciséis; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 316.31 metros cuadrados, y 385.78 metros cuadrados de construcción por regularizar.

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 incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 96, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II, III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 325, 344, 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 g), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3,4, 15 fracción I, 16, 31, 36, 39, 46, 47, 49, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6665 www.mty.gob.mx





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI y IV, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 22, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 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, 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.- 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I 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: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje".

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se observó que no tiene uso ya que se realizan trabajos de remodelación al interior, se observa que si corresponde al plano oficial presentado.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 385.78 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas: Planta Baja con una construcción de 312.63 metros cuadrados, se encuentra área de recibidor, baños, cocina, almacén, área de mesas, patio y escenario. En la Planta Alta con una construcción de 73.15 metros cuadrados se encuentra área de oficina y baños.

V.- Que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en sus artículos 32 y 51 fracción III, señala lo siguiente: **"ARTÍCULO 32.** Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como zona protegida, se permitirán los usos del suelo indicados en la Matriz de Compatibilidad y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento; no serán aplicables el CUS y el COS..."; **"ARTÍCULO 51.** En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ...III. En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo..."; por lo que, al considerar lo dispuesto en los referidos Artículos del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, el proyecto presentado por el solicitante, queda eximido de cumplir con los lineamientos urbanísticos y con los cajones de estacionamiento.

VI.- El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-197/16 de fecha 07-siete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble ubicado en la calle Morales números 949 y 953, identificado con el número de expediente catastral 05-056-013, mediante el cual señala lo siguiente: **"Informo a usted que el inmueble que se presenta forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, y cuenta con elementos importantes a conservar. Por lo que nuestra opinión técnica no tenemos inconveniente en los tramites**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3216/16
EXP. ADM. L-422/2016
Página 3 de 9

solicitadas, que siga los lineamientos y normatividad del Municipio y del reglamento del Barrio Antiguo, los trabajos solicitados que son: REMODELACION AL INTERIOR Y USO DE SUELO...; por lo tanto, está sujeto a las verificaciones que realice dicha Delegación conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

VII.- Que mediante escrito de fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ing. Cayetano Gálván Uchino y el Lic. Gregorio Mariano Nuñez Gonzalez de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente para el predio identificada con el expediente catastral 05-056-013:

*"Se otorga el visto bueno para la realización del Proyecto de Restaurante denominado Mandela enfocado en alimentos saludables el cual se encuentra ubicado en Morelos 949 y 953 oriente del Barrio Antiguo de Monterrey, Nuevo León, expediente catastral 05-056-013 a favor del responsable o arrendatario Oscar Garza Gonzalez, según la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León. SE AUTORIZA CONDICIONADAMENTE EL PROYECTO con todas y cada una de las diferentes adversidades señaladas y sujetas desde luego a las diferentes personas que pueden ser consideradas como Terceros Perjudicados y que en el presente caso la Junta de Protección y Conservación tiene y posee las facultades correspondientes para otorgar el presente visto. En la inteligencia de que se cumplirá con los requisitos del Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, avalado por el Decreto y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León; además de que **deberá mantener la fisonomía arquitectónica del Barrio Antiguo, al igual deberá acatar los lineamientos y disposiciones indicados por las Dependencias y Municipio de Monterrey para cumplir con las normas de seguridad, salud y sanitarias**"*

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio 3572/2016 dentro del expediente LTA-419/2016 de fecha 14-catorce 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.

IX.- Con base en el párrafo final del 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, mediante oficio número DPTDU/V/545/2016, de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos y plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- 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 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b, acompaña Estudio de Revisión Estructural, realizado por el Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con cédula profesional 5778820, para el inmueble ubicado en la calle Morelos Nos. 949 y 953 Zona Centro, con expediente catastral 05-056-013.

XI.- En fecha 30-treinta de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

a) Para la calle Morelos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XII.- La Dirección de Protección Civil de Monterrey emitió oficio con No. DPC/1983/16, expediente PC/303/15/18, Tarjeta folio No. 1119/16 de fecha 01 de Septiembre del 2016, mediante el cual otorgó Lineamientos de seguridad civil Para el uso de Restaurante, en un predio ubicado en la calle Morelos No. 949 y 953 Colonia Centro en este Municipio, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE**, para el inmueble ubicado en la calle **MORELOS Nos. 949 Y 953, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **05-056-013**, el cual tiene un superficie de 316.31 metros cuadrados, y 385.78 metros cuadrados de construcción por regularizar.

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

- 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.
- Deberá de respetar el uso de edificación para **RESTAURANTE**, en el predio en cuestión.
- 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.
- 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.

Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52)(81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) 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.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- k) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- l) 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.
- m) Deberá cumplir las medidas de prevención en el diseño que se deberán implementar para el proyecto solicitado, localizado en la calle Morelos Nos. 949 y 953, Zona Centro, e identificado con el número de expediente catastral 05-056-013, La Dirección de Protección Civil de Monterrey emitió oficio con No. DPC/1983/16, expediente PC/303/15/18, Tarjeta folio No. 1119/16 de fecha 01 de Septiembre del 2016., quedando 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- n) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/545/2016, de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, 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 calle Morelos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- 2. De acuerdo al Oficio DOCINL-197/16 de fecha 07 de Septiembre del 2016, firmado por el Arquitecto Jorge Luis Cruz González, Coordinador de Monumentos Históricos del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble que nos ocupa forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos a conservar, además de que el inmueble se encuentra dentro del Barrio Antiguo, 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

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- 1. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- 2. En los destinados a estancias infantiles;

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles 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,
IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

3. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
4. El Desarrollo deberá realizar sus suministros en horarios de baja afluencia vehicular y peatonal, evitando hacerlo directamente sobre la calle Morelos. El Desarrollador 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, al exterior del predio sin la autorización de la autoridad municipal de Tránsito y Vialidad.
5. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, sea tal que no ocasione 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 estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

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.

- i). En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 3572/2016 emitido dentro del expediente LTA-419/2016, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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.
- Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 22:00 horas y 65 dB (A) de 22:00 a



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

Emisiones 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 precios 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 fracción VI) y debido a que el proyecto no contempla cajones de estacionamiento no requiere del arbolado en esta área, en caso de incumplimiento, 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 aperebrir 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3216/16
EXP. ADM. L-422/2016
Página 9 de 9

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 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.



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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse

<u>Reynaldo Tobias</u>	
siendo las <u>12:30</u> horas del día <u>24</u> del mes de <u>Octubre</u> del <u>2016</u>	
EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Jair Limón Gallegos</u>	NOMBRE <u>Reynaldo Tobias</u>
FIRMA	FIRMA
NOMBRE DE GAFETE	