



INSTRUCTIVO

**AL C MONSERRAT EIRE VILLARREAL MARTINEZ
CON DIRECCION EN LA CALLE TECNICOS 285, COLONIA
TECNOLOGICO, MONTERREY, NUEVO LEÓN**

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 22-veintidos días del mes de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete.-----
---VISTO.- El expediente administrativo No. L-000562-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, por la C. MONSERRAT EIRE VILLARREAL MARTINEZ, en su carácter de comodataria del inmueble, ubicado en la calle JUVENTINO ROSAS 1425, COLONIA EXSEMENARIO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 11-229-011; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA CASA HABITACION Y RESTAURANTE, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 242.00 metros cuadrados, con una construcción total de 256.23 metros cuadrados los cuales son por regularizar, para lo cual acompaña la siguiente documentación:

Escritura Pública número 36,959-treinta y seis, de fecha 25-veinticinco de julio del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita bajo el número 8556, Volumen 282, Libro 343, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 11-once de octubre del 2012-dos mil doce; la cual contiene un "Contrato de Compra-venta de Bien Inmueble, en el cual vende sin reserva, ni limitación alguna, el inmueble a favor de Inmobiliaria Morega, S.A. de C.V., del predio identificado con el número de expediente catastral 11-229-011.

Escritura Pública número 14578-catorce mil quinientos setenta y ocho, de fecha 09-nueve de julio del año 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitres, con ejercicio en este Municipio, la cual ocurre a constituir una Sociedad denominada INMOBILIARIA MOREGA, Sociedad Anónima de Capital Variable, en el cual se acuerda designar como Apoderado General al Doctor Roberto Moreira Flores; registrado bajo el número 1886, Folio 47, Volumen 380, de fecha 20-veinte de julio del año 1992-mil novecientos noventa y dos.

Contrato de Comodato, que celebra por una parte la Sociedad mercantil denominada MOREGA, S.A. de C.V., representada por el Dr. Roberto Moreira Flores, como el comodante, y por otra parte el Sra. Monserrat Eire Villarreal Martínez, como el comodatario, respecto al terreno con número de expediente catastral 11-229-011, ubicado en Juventino Rosas 1425, asentado dentro del acta fuera de protocolo bajo el número 6,530/2016, a los 15-quince días del mes de febrero de 2016-dos mil dieciséis.

Contrato de Arrendamiento de fecha 26 de abril del 2017-dos mil diecisiete, que celebra por una parte Roberto Moreira Flores, en representación de Inmobiliaria Morega, S.A. de C.V., como el arrendador, y por otra parte Monserrat Eire Villarreal Martínez como el arrendatario, del inmueble marcado con el número 727 de la Colonia Ex seminario, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 11-231-008 y una superficie de 1,218.00 metros cuadrados dando frente a la calle Nicolás Bravo.

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



XV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281 y 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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 Fracciones I y III, 13, 14 Fracción I punto 1 y III punto 3.4, Artículo 15 Fracción II, 16, 19, 36, 39, 139, 156, 157 Fracción I y II, 158, 159, 160, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 Fracción VI, 4 Fracción II y IV, 8, 9, 13, 15 Fracción I, 17, 18, Fracción IX, 125 del Reglamento para las Construcciones 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, 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; Nuevo León.

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, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **1.1.1 CASA HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, se considera como **PERMITIDO**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciatas en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son 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..."; y para **3.4.5 RESTAURANTE** se considerará como **CONDICIONADO**, 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: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia 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 dejará 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 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **"I. Predominancia**: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-einuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitada. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predomancia 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, 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 en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vital**: 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 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 de Patrimonio 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), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente";

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 ubicado en una zona clasificada como **HM-Habitacional**

8.8.17

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado; para el uso de 1.1.1

| Superficie a Dictaminar: | | Lineamientos. | | C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | | C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | | AREA LIBRE | | CAV (coeficiente de área verde) | |
|--------------------------|--|-----------------------|--|---|--|---|--|----------------------|--|----------------------------------|--|
| 242.00 metros cuadrados | | NORMA | | M2 | | M2 | | M2 | | M2 | |
| OPINION | | COEF | | COEF | | COEF | | COEF | | COEF | |
| PROYECTO | | M2 | | M2 | | M2 | | M2 | | M2 | |
| SI cumple | | SI cumple | | SI cumple | | SI cumple | | SI cumple | | SI cumple | |
| 139.69 m ² | | 181.50 m ² | | 411.40 m ² | | 60.50 m ² | | 36.30 m ² | | 36.45 m ² | |
| 139.69 m ² | | 0.58 | | 1.06 | | 0.42 | | 0.15 | | 0.15 | |
| 256.23 m ² | | 1.70 | | 1.70 | | 0.25 | | 0.25 | | 0.25 | |
| 116.54 m ² | | 1.70 | | 1.70 | | 0.25 | | 0.25 | | 0.25 | |
| 256.23 m ² | | 0.25 | | 0.25 | | 0.25 | | 0.25 | | 0.25 | |

VI.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona clasificada como Habitacional Multifamiliar, presenta los siguientes lineamientos urbanos para la superficie citada: COS (Coeficiente de Ocupación de Suelo) de 0.75, CUS (Coeficiente de Utilización de Suelo) de 1.70, AREA LIBRE de 0.25, CAV (Coeficiente de Área Verde) es 0.15; con respecto al Número de niveles máximos permitidos es más de 4 niveles con una altura por nivel de 4.00m, por lo que tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, cumple con los lineamientos urbanos contenidos en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, desglósandose de la siguiente manera:

| Por Regularizar | Total | Plantas alta | Plantas baja | Total |
|--|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| 139.69 m ² | 139.69 m ² | 116.54 m ² | 256.23 m ² | 256.23 m ² |
| Acceso al área de restaurante: área de mesas, cocina, escaleras, cuarto de triques, baños, lavandería, cuarto de servicio con baño. | | Área jardinada y 2 cajones de estacionamiento descubiertos. | | |
| Área de casa habitación: recamaras, baño, bodega, closet, y terraza descubierta; recamaras, closet, estudio, terraza descubierta; baño y cuarto de juegos. | | | | |
| Total | | | | |
| Desglóse de Áreas | | | | |

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 256.23 metros cuadrados desplantado en sótano, planta baja y planta alta, conforme a la siguiente distribución de áreas:

Y vecinos de los inmuebles que nos ocupan.
 predio que nos ocupa, señalando las recomendaciones a seguir para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores Bueno para restaurante con casa habitación, en materia de Protección y Prevención contra incendios y Seguridad Humana en el DPC/2860/16, Expediente No. PC/414/15/18, Tarjeta Folio No. 1499/16, de fecha 25 de noviembre del 2016, otorga el Visto requerimiento ya que presenta Estudio Técnico realizado por la Dirección de Municipal de Protección Civil, mediante Oficio No. y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este Urbano adscrita a esta Secretaría emitido dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/059/2017 de fecha 10 de enero del 2017, cumplimiento. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Ambiental mediante Oficio No.1225/2017 y LTA-000589/2016 de fecha 23 de marzo del 2017 que son susceptibles de dar II: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitio Lineamientos en materia usos no habitacionales y 25.00%(50.00 ml) de uso habitacional, por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **Requerimiento** distancias mencionadas en el requerimiento I, para usos condicionados, del 100 % (200 ml) se tiene que el 75%(150.00 ml) son ocluir y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría el día 24 de marzo de 2017 conforme a las Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento I:** De acuerdo a inspección Multifamiliar, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de



Habitacional Unifamiliar, se requiere 01-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 16.00 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 01-un cajón, y para el uso de 3.45 Restaurante, se requiere 01-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de área efectiva, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 34.63 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 03-tres cajones, resultando un requerimiento total de 4-cuatro cajones, los cuales resuelve con 4-cuatro cajones, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2017-dos mil diecisiete, se pudo constatar que: actualmente se le está dando uso a la construcción de restaurante y casa habitación; el plano coincide con la construcción y cuenta con cajones de estacionamiento.

IX.- La Dirección Municipal de Protección Civil, emitió Dictamen Técnico por medio del oficio número **No DPC/2860/16, Expediente No. PC/414/15/18, Tareta Folio No. 1499/16**, de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga los lineamientos en materia de protección civil, en respuesta a las solicitudes de inspección de un análisis de riesgos en la construcción que se pretende realizar para Restaurant con casa habitación, en el predio ubicado en la calle Juventino Rosas No.1425, Colonia Exseminario.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N°1225/2017, emite dictamen LTA-000589/2016, de fecha 23-veintitres de marzo del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, la Dirección de Proyectos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/059/2017, de fecha 10-diez de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen, mismo que será descrito en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- En fecha 03-tres de noviembre 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: a) Para la calle Juventino Rosas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de viabilidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- Presenta **Oficio DOCINL-276/16** de fecha 30 de noviembre de 2016, firmado por el Arq. Jorge Luis Cruz González, Coordinador de Monumentos Históricos del Centro INAH N.L. (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-INBA-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos a conservar, nuestra opinión técnica es que se siga dando mantenimiento a su fachada principal, como resanes y pintura a dos tonos. Los trabajos solicitados son Uso de suelo.

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

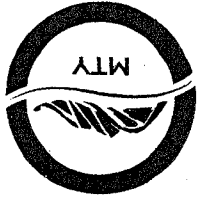
ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZA LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA CASA HABITACION Y RESTAURANTE para el predio ubicado en la calle JUVENTINO ROSAS 1425, COLONIA EXSEMINARIO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 11-229-011, el cual cuenta con una superficie de 242.00 metros cuadrados, con una construcción total de 256.23 metros cuadrados los cuales se regularizan.

A) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las

Handwritten initials and numbers: 8.8.17



- 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 Juventino Rosas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Para cajones dispuestos paralelos y colindantes a la vía pública deberá respetar una dimensión mínima de 2.70 x 6.00 metros
- 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 5) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 6) Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoserivicio en el restaurante, ya que el predio no cuenta con las características necesarias para dar cumplimiento al artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
- 7) Dado el espacio disponible para maniobras y estacionamiento, el desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horarios no hábiles para el restaurante. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 103 del reglamento de vialidad y tránsito del municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones, es decir, al exterior del predio.
- 8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

Secretaría, siendo lo siguiente:

- B) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/059/2017, de fecha 10-diez de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:
 - 1) 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.
 - k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - l) 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.
 - l) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - h) 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.
 - g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 - y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 - e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 - f) 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
 - e) Deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 - d) 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 de respetar el uso de edificación de Casa habitación y Restaurante en el predio en cuestión.
 - c) Deberá de respetar el uso de edificación del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 - b) 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.



- 9) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 10) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio 1225/2017, emitido dentro del dictamen LTA-000589/2016 de fecha 23-veintitres de marzo del 2017-dos mil diecisiete, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni 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 de 68 dB(A) de 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, magnaavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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, en sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

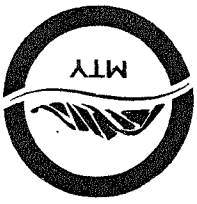
7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas 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. 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

12. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de 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.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.



Handwritten notes and initials in the top right corner.

SEXTO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad, y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para el que por sí o por interposta persona proporcione

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebida 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 para 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.

CUARTO: La Licencia 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 al artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TERCERO: 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.

SEGUNDO: 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.

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

25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Imagen Urbana

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

23. Deberá respetar el árbol ubicado en el estacionamiento del predio, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Reforestación

- 22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 20. 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.
- 19. 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.
- 18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

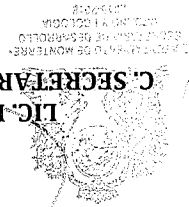
Manejo de Residuos Sólidos



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.

SEPTIMO: 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 y el C. Director de Control Urbano.

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



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

SCS/AEDC/eda

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 _____ del _____

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

NO. DE GAFETE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

FIRMA