



No. de Oficio: SEDUE 6573/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000198-17

### INSTRUCTIVO

**C. MARIA CECILIA ALMAGUER MELENDEZ.**  
CON DOMICILIO EN: JUAREZ No. 225, COLONIA LA FAMA,  
SANTA CATARINA, 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 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. L-000198-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete, por la **C. MARIA CECILIA ALMAGUER MELENDEZ** propietaria del inmueble ubicado en la calle **PRIMERA AVENIDA No. 411, FRACCIONAMIENTO LAS CUMBRES 1ER SECTOR** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 23-013-035**, acreditándolo mediante la Escritura Número 5,733-cinco mil setecientos treinta y tres, de fecha 04-cuatro de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Juan Serna Ibarra, Titular de la Notaría Pública Número 50-cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado y Notario Público del Patrimonio Inmobiliario Federal, solicitud por la cual se pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA (02-DOS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS y (02-DOS) RESTAURANTES**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 107.50 metros cuadrados, con una construcción existente autorizada de 146.78 metros cuadrados y 22.54 metros cuadrados que se regularizan para tener un total de 169.32 metros cuadrados.

### ANTECEDENTE

El solicitante anexa copia simple de Plano (01-uno), por medio de la cual se otorga por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, bajo el No. de Expediente CH-0001060-16, de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, para la autorización de la Licencia Municipal de Construcción para Ampliación y Regularización de Casa Habitación Unifamiliar, en el predio ubicado en la calle Primera Avenida No. 411, Colonia Las Cumbres 1er Sector, en esta Ciudad, Nuevo León e identificado con el expediente catastral 23-013-035.

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I y II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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 b), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción III punto 3.4 y 3.9, Fracción III puntos 3.9 y 3.20, 15 Fracción I y II, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12,

*[Firma manuscrita]*

005493

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción II, 33, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- 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 CUMBRES** en una Zona Clasificada como **(CBI) CORREDOR DE BAJO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **3.9.4 Oficinas Administrativas** se considera como **PERMITIDO** y para el uso de **3.4.5 Restaurante** se considera como **CONDICIONADO**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciadas en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinado 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 **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan 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, del plan 2013-2025, contempla los usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Las 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 habitada. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otras; 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 emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, 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 las demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”.

En este caso en particular únicamente son aplicables los requerimientos **II, III y IV**, toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **(CBI) CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por tanto, son aplicables mismos que se subsana de la siguiente manera:

**Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento, toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría, emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 2391/2017 dentro del expediente LTA-000242/2017 de fecha 26 de junio del 2017. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/475/2017 de fecha 23 de agosto del 2017, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizada por La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 05 de Junio del 2017, Oficio No. SAY-PCM/D/1342/2017, Tarjeta Folio No. 616/17, Expediente No. PC/650/15/18, con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 169.32 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 AUTORIZADO EXISTENTE	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	73.39 m2	11.27 m2	84.66 m2	Acceso, recepción, área de mesas, área de mesas, 1/2 baño, cocina, escaleras, jardín y estacionamiento para 4-cajones
PLANTA ALTA	73.39 m2	11.27 m2	84.66 m2	Escaleras, recepciones 2-dos oficinas y baños
Total	146.78 m2	22.54 m2	169.32 m2	2-DOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 2-DOS RESTAURANTES CON ESTACIONAMIENTO (04-CUATRO CAJONES)

**V.-** Que el proyecto materia del presente análisis, cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, considerando la superficie total de 187.50 metros cuadrados y que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (150.00) metros cuadrados como máximo, y el proyecto presenta 0.45 (84.66) metros cuadrados; un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (468.75) metros cuadrados como máximo, y el proyecto presenta 0.92 vocas (169.32) metros cuadrados; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (18.75) metros cuadrados como mínimo, y el proyecto presenta 0.135 (25.31) metros cuadrados; Área Libre de 0.20 (37.50) metros cuadrados como mínimo, y el proyecto presenta 0.55 (102.84) metros cuadrados. Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 08-ochos, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 2.80 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el párrafo final del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

8. d. 24



VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 4 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Oficinas	30.00	M2	19.55	1 cajones		
Restaurante	10.00	M2	21.78	2 cajones		
REQUIERE UN TOTAL			3 - CAJONES			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó con base a la Unidad Básica de Servicio, efectiva de la actividad solicitada.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 05 de Julio del 2017 se observó al momento de la visita que no se da uso alguno a la propiedad, incluso no cuenta con mobiliario, la edificación si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los metros cuadrados de construcción, niveles, accesos, área libre y jardines, si se respetan los cajones de estacionamiento referidos en el plano del proyecto.

VIII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. SAY-PCM/D/1342/2017, Tarjeta Folio No. 616/17, Expediente No. PC/650/15, 18 de fecha 05 de Junio del 2017, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de 02-dos Oficinas Administrativas y 02-dos Restaurantes en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 2391/2017 dentro del expediente LTA-000242/2017 de fecha 26-veintiseis de junio 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.

X.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió oficio número DPTDU/V/475/2017 de fecha 23-veintitres de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el mismo.

XI.- En fecha 06-seis de Junio del 2017- dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la calle Primera Avenida No. 411, Fraccionamiento Las Cumbres 1er Sector e identificado con el número de Expediente Catastral (70)23-013-035 en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para las calle Primera Avenida deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XII.- Carta de Responsable del Asesor en Seguridad Estructural, y Reporte Estructural (Construcción Existente), de fecha 08-ocho de junio del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Arq. Miguel Ángel Flores Juárez, con cédula profesional 5728820, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito y estudios.



Por todo lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, acuerda:

**PRIMERO.**- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA (02-DOS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS y (02-DOS) RESTAURANTES**, en el inmueble ubicado en la calle **PRIMERA AVENIDA No. 411, FRACCIONAMIENTO LAS CUMBRES 1ER SECTOR** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 23-013-035**, el cual tiene una superficie de 187.50 metros cuadrados, con una construcción existente autorizada de 146.78 metros cuadrados y 22.54 metros cuadrados que se regularizan para tener un total de 169.32 metros cuadrados.

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

**A) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá respetar el uso de edificación para **(02-dos) Oficinas Administrativas y (02-dos) Restaurantes** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **(04-cuatro) cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
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 contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
9. 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.
10. Deberá 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.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**B) Deberá cumplir con los lineamientos en materia de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. SAY-PCM/D/1342/2017, Tarjeta Folio No. 616/17, Expediente No. PC/650/15/18, de fecha 05-cinco de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de 02-dos Oficinas Administrativas y 02-dos Restaurantes en el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha**



dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/475/2017 de fecha 23-veintitres de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la Primera Avenida se deberá respetar el 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 Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá permitir hasta un 25% de cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

5) También de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la Primera Avenida, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey. - En calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

8) 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 tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.

9) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

10) Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoservicio en los restaurantes ya que el predio no cuenta con las características necesarias para cumplir con el artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

11) El desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horarios no hábiles para los restaurantes. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, (inciso XVIII) del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad

Correspondiente.

- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2391/2017, dentro del expediente LTA-000242/2017 de fecha 26-veintiseis de junio de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Generales**

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

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas de 68 dB (A) de 09:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 24:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**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, extractor 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**

*[Firma manuscrita]*

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 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

18. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
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.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados; dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

23. 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 deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos espacios de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 03-tres 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.

#### Imagen Urbana

24. 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.
25. 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 03-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 apereibir 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

8





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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por 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 los firman el C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lic. José Francisco Carrasco Castilla siendo las 14:10 horas del día 02 del mes de Octubre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Amalia Naves  
[Firma]  
72144

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

José Francisco Carrasco Castilla  
[Firma]

FIRMA

NO. DE GAFETE

FIRMA

