



El solicitante anexa copia simple de Cartulina, de fecha 12-doce de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, por medio del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo la Demolición Parcial, mediante expediente No. TM.-000395- expediente catastral (70) 32-008-025, con una construcción total de 1,497.05 metros cuadrados.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante planos (1 de 3 a 3 de 3), de fecha 26-veintiseis de Junio de 2006-dos mil seis, dentro del expediente administrativo L-131/06, Autorizo las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Locales Comerciales Varios y Servicios Agrupados (22-veintidos Locales), en el predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3933, Colonia Contry, e identificado con el número de expediente catastral (70) 32-008-025, con una construcción total de 1,497.05 metros cuadrados.

**ANTECEDENTES**

Contrato de Arrendamiento entre la empresa **Desarrollos y Proyectos Norce, S.A. de C.V.**, y la empresa **TH de México, S.A.P.I. de C.V.**, de fecha 05-cinco de Junio del 2017-dos mil diecisiete, ratificado bajo la Acta Fuera de Protocolo Número 112/153,211/17-ciento doce diagonal ciento cincuenta y tres mil doscientos once diagonal diecisiete, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122- ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad.

Escritura Pública Número 10,738-diez mil setecientos treinta y ocho, de fecha 21-veintuno de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, por medio de la cual se constituye la sociedad denominada **TH de México, S.A.P.I. de C.V.** y se designa como representantes legales a los **C.C. Mauricio Javier Barrera Garza y Juan José Gutiérrez Chapa**.

Escritura Pública Número 23,846-veintitres mil ochocientos cuarenta y seis, de fecha 23-veintitres de Octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; por medio del cual adquiere el predio **Desarrollos y Proyectos Norce, S.A. de C.V.**

Escritura Pública Número 19,824-diecinueve mil ochocientos veinticuatro, de fecha 11-once de Noviembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Titular de la Notaría Pública Número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual se constituye la sociedad denominada **Desarrollos y Proyectos Norce, S.A. de C.V.** y se designa al **C. Cesar Treviño González** como administrador único.

- En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintún días del mes de Agosto del año 2018-dos mil dieciocho. -----

**VISTO**.- El expediente administrativo No. **L-000473-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Mauricio Javier Barrera Garza**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad **TH DE MEXICO, S.A.P.I. DE C.V.**, arrendataria del inmueble ubicado en la **AVENIDA TECNOLÓGICO (AHORA AVENIDA EUGENIO GARZA SADA) No. 3933, COLONIA CONTRY**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 32-008-025; pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 812.60 metros cuadrados, con una construcción total de 636.75 metros cuadrados de los cuales 391.81 metros cuadrados son previamente autorizados y con 244.94 metros cuadrados por ampliar; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

**ACUERDO**

No. de Oficio: SEDUE 7927/2018  
Expediente Administrativo L-000473-17



17, del inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3933, Colonia Contry, con una construcción total de 1,105.24 metros cuadrados por Demoler.

**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, 7, 11, 136 Fracción I, 148 Fracción I, 202 Fracciones V y X, 235 Fracción II, 236 Fracción II, 237 Fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 392, 400, 402, y Transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículos 281, 286, 287, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293, Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296 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 III, 13, 14 Fracción III punto 3.4, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Artículos 3 Fracción V, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II y IX, 14 Fracciones I, II y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción II, 20, 26 Fracción I, 33, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **(CAJ) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 Restaurante** se considera como **PERMITIDO**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de 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.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 636.75 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

AUTORIZADO EXISTENTE	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESCGLOSE DE AREAS
391.81 m2	-	391.81 m2	Escaleras, elevador de carga, lockers de empleados, almacén.
-	244.94 m2	244.94 m2	Acceso, recepción, área de comensales, terraza descubierta, cafetería, administración, facturación, limpieza, cocina, cuartos
391.81 m2	244.94 m2	636.75 m2	FRITOS, baños, elevador de carga y escaleras, acceso de servicio, drive thru, jardín y 06-seis cajones
<b>TOTAL</b>	<b>244.94 m2</b>	<b>244.94 m2</b>	<b>RESTAURANTE</b>

IV.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es importante señalar que al contar con un derecho reconocido a su favor, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, continúa vigente la licencia mencionada (L-131/06), y por lo tanto, como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "**QUINTO**: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las



VII.- El interesado acompaña Dictamen emitido por La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. SAV-PCM/D/3634/2017, Tarjeta Folio No. 1550/17, Expediente No. PC/920/15/18, de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de **Restaurante**, en el predio que nos ocupa; 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

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 20-veinte de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete se observó al momento de la visita que el inmueble está sin uso, se observa estado de abandono, edificación que se observa corresponde al uso anterior (Escuela), no se puede determinar si cumple con los cajones.

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso de dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificará dichas áreas y como consecuencia aumentará el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

ESTACIONAMIENTO (GIRO)		CANTIDAD		REQUIERE	
Restaurante	10	M2	51.02	5 cajones	
Almacén	200	M2	288.43	1 cajón	
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>		<b>6 - CAJONES</b>			

V.- 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, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada:

considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

mil diecisiete, indica que es factible autorizar una altura de 5.00 metros, de acuerdo al plano del proyecto presentado, oficio No. DPTDU 791/17, dirigido a la Dirección de Control Urbano en fecha 19-diecinove de Diciembre del 2017-dos Secretaría"; por lo que, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las proyecto presenta 5.00 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo proyecto presenta 0.52 (420.79 metros cuadrados). Respecto a la altura máxima por nivel debe ser de 4.00 metros y el proyecto presenta 0.15 (121.91 metros cuadrados); **Area Libre** de **0.30** (243.78 metros cuadrados como mínimo), y el (636.75 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (121.89 metros cuadrados como mínimo), y el (Coeficiente de Utilización del Suelo) **5.00** (4,063.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.78 veces de **0.70** (568.82 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.48 (391.81 metros cuadrados); un **CUS** 812.60 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) reconocido a su favor, continúa vigente y el uso solicitado actualmente se encuentra **Permitido**. De acuerdo a la superficie de **DE ALTO IMPACTO**, resultando de esta manera precedente la presente solicitud, toda vez que el Derecho adquirido los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso, siendo clasificado como **(CAI) CORREDOR Reglamenteo", por lo que, resulta precedente entrar al estudio de la presente solicitud, dado que sigue dando cumplimiento a vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y licencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares,**

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.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0326/2018, dentro del expediente LTA-000563/2017, de fecha 07-siete de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, 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.

IX.- El interesado acompaña la siguiente documentación:

- El solicitante presenta **Carta del Director Responsable de Obra**, de fecha 15-quince de Noviembre del 2017-dos mil dieciséis, emitida por el Arq. Guillermo Herrera Gauna, con cédula profesional 8387167, en el cual establece su responsabilidad para la construcción de Restaurante en el inmueble identificado bajo el expediente catastral 32-008-025.
- El solicitante anexa **Memoria de Cálculo Estructural del Restaurant Tim Hortons**, de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2017-dos mil dieciséis, emitida por Ing. Manuel Ríos Cruz, con cédula profesional 3132332, en el cual establece su responsabilidad para la obra del predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3933, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral (70)32-008-025.
- El solicitante anexa **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 08-ochos de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitida por el Sr. Ing. Juan Diego Huerta Cortez, con cédula profesional 18051045, en el cual establece su responsabilidad para la obra del predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3933, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral (70)32-008-025.

- El solicitante anexa **Estudio de Impacto Vial**, de fecha Octubre del 2017-dos mil dieciséis, emitida por el Ing. Juan Treviño González, con cédula profesional número 1835662, en el cual establece su responsabilidad por todo el contenido presente en el Estudio realizado al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3933, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral (70)32-008-025.
- El solicitante anexa **Dictamen de Seguridad Vial, Restaurante Tim Horton**, de fecha 01-primero de Diciembre del 2017-dos mil dieciséis, emitida por Ing. Pablo Ernesto Aneyba López, con cédula profesional número 2014298, en el cual establece su responsabilidad en el Estudio realizado al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3933, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral (70)32-008-025.

- El solicitante anexa Oficio DIV/EA05/II/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, de fecha 1-primero de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, en donde menciona que el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operación: "Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados".
- El solicitante anexa Oficio DIV/EA013/II/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, el cual concluye que se generarán 51 viajes en la hora pico de la mañana y 22 viajes en la tarde, y considerando que un gran porcentaje de esos viajes serán generados hacia el autoserivicio, se determina que el impacto vial que podría tener a las calles de la colonia Contry es bajo.

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 las siguientes opiniones, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

*J. S.*

B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

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

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

**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:

**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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, en el inmueble ubicado en la AVENIDA TECNOLÓGICO (AHORA AVENIDA EUGENIO GARZA SADA) No. 3933, COLONIA CONTRY, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 32-008-025, el cual tiene una superficie total de 812.60 metros cuadrados, con una construcción total de 636.75 metros cuadrados de los cuales 391.81 metros cuadrados son previamente autorizados y con 244.94 metros cuadrados por ampliar.

**ACUERDA:**

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

al 24-veinticuatro de julio del 2019-dos mil diecinueve.

**XII.** - Para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 19 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza No. 07003566, con vigencia del 24-veinticuatro de julio del 2018-dos mil dieciocho,

**XI.** - En fecha 20-veinte de julio 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 ubicada en la Avenida Eugenio Garza Sada No. 3933, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral (70)32-008-025, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para la calle Leo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio mínimo de 3.00 metros.

• Mediante oficio número **DPTDU/V/103/2018**, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Opinión Técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

• Mediante oficio número **DPT/E/172/MAYO/2018**, de fecha 13-trece de Junio del 2018-dos mil dieciocho, emitió Opinión Técnica en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo realizada por el Ing. Manuel Ríos Cruz, con cédula profesional 3132332 y Mecánica de Suelo realizada por el Ing. Juan Diego Huerta Cortez, con cédula profesional 10051045 el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.



- C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción I.- Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1-un año. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 244.94 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 1-UN AÑO para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
  1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
  2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
  4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
  5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
  6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrevocablemente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  11. Se entra al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrevocablemente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

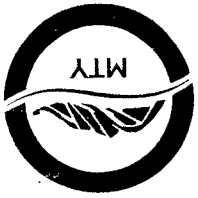


13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1- un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aun que la obra en construcción este clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionalista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al

Handwritten initials and a signature.

- termino de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- F. Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio DPT/E/172/MAYO/2018, de fecha 13- trece de junio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**
1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
  2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
  3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
  4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
  5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apeguen a lo presentado para su autorización.
  6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujeta a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
- G. 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 de respetar el uso de edificación para **Restaurante** 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 **06-seis cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
  6. Deberá habilitar y mantener en buenas condiciones como mínimo **121.89 metros cuadrados de área de jardín** que requiere el proyecto.
  7. 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.
  8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  9. **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.**
  10. 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.
11. 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. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- H. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante Oficio No. SAY-PCM/D/3634/2017, Tarjeta Folio No. 1550/17, Expediente No. PC/920/15/18, de fecha 29 de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de Restaurante, en el predio que nos ocupa; 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.
1. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/103/2018, de fecha 27 de febrero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- a) Para la avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida Leo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Leo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un radio de giro mínimo de 3.00 metros.
- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Eugenio Garza Sada, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
- El propietario quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Eugenio Garza Sada, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habitada como vía pública.
3. 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.
4. 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 del 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 compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
5. Deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros, conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad, y cumplir con lo indicado en el artículo 38 del mencionado reglamento.

*h p p*

6. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
8. Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento y al andén de autoserivicio (drive thru) deben 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 obstáculo móviles o fijos, además de postes o arboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. El acceso vehicular al autoserivicio y el pasillo de circulación deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros, y respetar el trazo y radios de giro conforme a los Planos presentados.
10. Con fundamento en el Artículo 71 del Reglamento de Zonificación, el cual indica: *Los predios que colindan con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales. La anterior obligación no será aplicable en el Centro Metropolitano o en los lugares donde el dictamen de seguridad vial diga lo contrario y que no afecte directamente a los residentes de la zona*, y conforme a lo indicado en el Dictamen de Seguridad Vial firmado por el Ingeniero Pablo E. Aneyba López, se hacen las siguientes consideraciones:
- a) De acuerdo al escrito de fecha 6 de Febrero del 2018, firmado por Emmanuel Hinojosa Arroyo, Director de Desarrollo del restaurante Tim Hortons, la sucursal contará con servicio de drive-thru o autoserivicio y se espera que aproximadamente el 70% de las ventas se realice por ese medio. De acuerdo al mismo escrito, el modelo operativo de Tim Hortons está diseñado para poder atender una orden cada 25 segundos.
- b) El Dictamen de Seguridad Vial firmado por el Ingeniero Pablo E. Aneyba López concluye que el andén propuesto para los pedidos en ventanilla es suficiente para atender las demandas de la clientela sin ocasionar colas que obstruyan la vialidad local. Por lo que el Dictamen de Seguridad Vial concluye que es factible la instalación del acceso vehicular por la calle Leo, dado que el tránsito que generará el desarrollo no afectará la operación vehicular existente en la calle Leo, ni al área residencial de la zona, la cual de acuerdo a la zonificación que se describe en el Dictamen de Seguridad Vial, no colinda ni da frente directamente con el predio.
- c) Considerando de acuerdo al modelo de generación de viajes analizado en el Dictamen de Seguridad Vial, el cual concluye que se generarán 51 viajes en la hora pico de la mañana y 22 viajes en la hora pico de la tarde, y considerando que gran porcentaje de esos viajes serán generados hacia el autoserivicio según se manifiesta en el Dictamen de Seguridad Vial, y en el escrito presentado por Tim Hortons (aproximadamente 70% según escrito), se determinó que el impacto vial que podría tener a las calles de la colonia Contry es bajo, conforme a lo señalado en el Oficio DIV/EA013/II/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de la DGI.
11. El desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horarios fuera de servicio del restaurante. Se deberá evitar la obstrucción de la calle Leo y la avenida Garza Sada, por lo que los vehículos de suministros deberán realizar su descarga dentro del área de estacionamiento o del andén. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción 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. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de andén. Para el autoserivicio se deberá respetar el sentido de circulación propuesto, entrada por la calle Leo y salida por la avenida Eugenio Garza Sada. Para los cajones de estacionamiento se deberá respetar la salida hacia el interior de la colonia, respetando el señalamiento vial conforme al plano aprobado por la Dirección de Ingeniería Vial.
13. 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.
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.

*[Handwritten signature]*



15. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/EA05/II/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de la DGI, de fecha 1 de febrero del 2018, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operación:
- a) Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
16. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en operación.
- f. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0326/2018, dentro del expediente LTA-000563/2017, de fecha 07-siete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:
- Durante la etapa de ampliación.**
1. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  2. Los residuos provenientes de ampliación 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.
  3. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
  4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
  5. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
  6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
  7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
  8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
  9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
  10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
  11. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorrear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
  12. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios

*Handwritten signature or initials.*

especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

#### Durante la etapa de operación. -

#### Generales

14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. 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

16. No deberán existir espacios abiertos con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para restaurantes).
18. En caso de utilizar bocinas, megáfonos 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, ni sus vibraciones.
19. 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

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. 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

25. 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 bitacora de mantenimiento del sistema anti-congelante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

27. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. 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

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. 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.
33. 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.

h.p. 8



**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 IV para el que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**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.

**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.

**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.

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

40. 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.

**Imagen Urbana**

39. 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.

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de cuatro árboles encinos de 5.0 cm de diámetro al vivero municipal.

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-376-17, el cual fue resuelto con la reposición de 94-noventa y cuatro árboles encinos de 5.0 cm de diámetro al vivero municipal.

**Reforestación**

36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

34. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.



**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
C. SECRETARÍO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SCS / ABDC / sefu

