

**CONSIDERANDO**

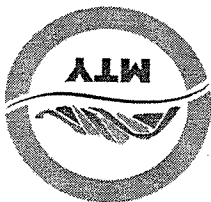
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente, y, *4*  
regularizar y que generen un total de 500.23 metros cuadrados de construcción total.  
cuadrados, de los cuales son 216.73 metros cuadrados por construir y 283.50 metros cuadrados por *0*  
**RESTAURANTE**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 937.80 metros *0*  
**SUELO, USO DE EDIFICACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION (regularización y ampliación)** para *0*  
Primer Distrito Registral; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE USO DE**  
Manuel García García, titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el  
veinticuatro días del mes de Octubre del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Juan  
propiedad mediante Escritura Pública Número 29,118- Veintinueve mil Ciento Dieciocho, de fecha 24-  
24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y **25-125-028**, quienes acreditan la  
nueve, pasada ante la fe del C. Leonardo Carlos Flores Treviño, Suplente de la Notaría Pública número  
Número 9,624-nueve mil seiscientos veinte y cuatro, de fecha 30-treinta días de Junio de 2009-dos mil  
expedientes catastrales **25-125-006**, quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Pública  
**González "Gonzalitos" No. 111 y 115, Fraccionamientos Leones** identificado con el números de  
**BERMUDEZ y JOEL GARZA GARCIA** propietarios del inmueble ubicado en la Avenida José Eleuterio  
en fecha 17-dieciséis de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis, por los **C.C. NILDA MARIA GARCIA**  
**VISTO**.- El expediente administrativo No. **L-143/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada  
dieciséis.-  
En Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2016-dos mil

Presente.-

**C. C. NILDA MARIA GARCIA BERMUDEZ y JOEL GARZA GARCIA**  
**CON DOMICILIO EN BOULEVARD HUIZACHE**  
**No. 139, FRACC MEZQUITAL DEL RIO**  
**MIGUEL ALEMAN, TAMAILIPAS**

**INSTRUCTIVO**

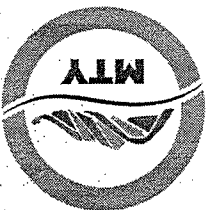
24 de octubre de 2016  
No. de Oficio: SEDUE 3252/2016  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-143-16



**Ciudad de Monterrey**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



- 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, 191 Fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 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 Fracción I a V, 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, 5 Fracción I, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 12 Fracción III, 14 Fracción III punto 3.4, 15 Fracción I, 16, 47, 49, 52, 53, 73, 139, 157, 158, 159, 160, 161 y 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracción II, 5 Fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracciones 20, 22, 23, 26 Fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 57, 65, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León y Artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 Fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.
- II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una zona clasificada como **CIA-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE** se considera como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitted o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."
- III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 11-Once de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el inmueble que nos ocupa no tiene uso alguno y en el mismo no se realiza ningún tipo de trabajo de construcción.
- IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 500.23 metros cuadrados, distribuidos en 03-tres niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:



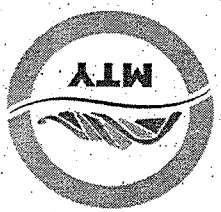
*Handwritten initials and marks:*  
W  
h  
-  
8

VII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 1301/2016 dentro de requerimiento de 08-ocho cajones los cuales resuelve con 11-once cajones.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente: conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, se requiere para el giro de RESTAURANTE, de 01-un cajón por cada 10 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 85.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 08-ocho cajones los cuales resuelve con 11-once cajones.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 937.80 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (703.35 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.33 (311.23 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) 5 (4689.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.53 veces (500.23 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (140.67 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.17 (160.02 metros cuadrados); **Area Libre** de **0.25** (234.45 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.67** (625.57 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 12 niveles y el proyecto presenta 3 niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.85 metros de altura, cumpliendo con establecido en el último párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

M2 POR REGULARIZAR	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESCGLOSE DE ÁREAS
94.50	216.73	311.23	ÁREA DE RESTAURANTE, BAÑOS, ÁREA DE COCINA, OFICINA Y ALMACÉN (construcción existente s/uso)
94.50	0.00	94.50	(Construcción existente sin uso)
94.50	0.00	94.50	(Construcción existente sin uso)
94.50	0.00	94.50	(Construcción existente sin uso)
283.50	216.73	500.23	RESTAURANTE CON ESTACIONAMIENTO PARA 11-CAJONES
<b>Total</b>			



X.- La Dirección Municipal de Protección Civil, emitió documento de fecha 11-Once de Abril del 2016 dos mil dieciséis, con número de oficio DPC/708/16, expediente PC/121/15/18, Tarjeta folio número 376/16, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto de Restaurante, en relación inmueble ubicado en la Avenida Gonzalitos No. 111 Colonia Los Leones, de

IX.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 06-seis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Gonzalitos No. 111 de la Colonia Los Leones, de esta ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales (70)25-125-006 y 028, en la cual señala que en los estudios de vialidad para la ave. Gonzalitos debe de respetar un ancho de 57.00 metros., 28.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, por lo anterior SE prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

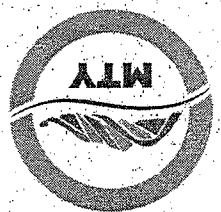
Mediante oficio número DPTDU/V/220/2016 de fecha 09-nueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

Mediante oficio número DPT/E/157/MAYO/2016 de fecha 15-quince de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido Dictamen en Materia Estructural; que fue elaborado conforme a los Estudios de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Julián G. Martínez Gutiérrez, con número de cédula profesional 4861989, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por el laboratorio denominada "Estudios y Control del Noreste, S.A. de C.V.", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Ernesto Monsiváis Contreras, con número de cédula profesional 5204881, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Arq. Fermín Sena Garay con número de cédula profesional 4861947) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el presente resolución.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

expediente LTA-000120/2016 de fecha 21-veintuno de Abril del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los



*M*  
*8*  
*4*  
*4*

**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**

### ACUERDA

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

**XIII.** El Solicitante acompaña escrito de Asesor en Responsabilidad Estructural, de fecha 20 de Mayo de 2106, firmada por el Ing. Julián Gabriel Martínez Gutiérrez, con cedula profesional 4861989, en donde informa en su responsabilidad única y exclusiva en el Diseño Estructural, según memoria de cálculo que se anexa para la Construcción del Proyecto de un Restaurante a realizarse en los predios ubicados en la Avenida José Eleuterio González No. 111 Colonia Los Leones, anexo por el solicitante, dictando las responsabilidades del Propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen Técnico.

#### C. número de cedula 5204881.

**XII.** Escrito de Responsable de Estudio Mecánica de Suelos, de fecha 19 de Enero del 2016, mediante el cual el Ingeniero Ernesto Monsiváis C., número de cedula 5204881, informa su responsabilidad del reporte definitivo del estudio de Mecánica de Suelos efectuado para la construcción de un área de Restaurante para los predios ubicados en Avenida José Eleuterio González No. 111 Colonia Los Leones; a lo cual anexa estudio de mecánica de suelos elaborado por **"ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V." estudio Firmado por el Ing. Ernesto Monsiváis**

**XI.** El solicitante acompaña escrito de fecha 02-dos de Marzo 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil, durante el proceso de construcción de la obra (Restaurante), respecto del inmueble ubicado en la Avenida José Eleuterio González No. 111, Col. Leones de esta ciudad, identificados con el números de expedientes catastrales 25-125-006 y 028. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey;

esta ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales 25-125-006 y 028, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



**DE SUELO, USO DE EDIFICACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION** (regularización y ampliación) para **RESTAURANTE**, en el inmueble ubicados en la Avenida José Eleuterio González (Gonzalitos) No. 111 y 115 en la Colonia Los Leones, de esta ciudad, identificados con el números de expedientes catastrales 25-125-006 y 028, el cual tiene una superficie total de 937.80 metros cuadrados de los cuales son 216.73 metros cuadrados por construir y 283.50 metros cuadrados por regularizar y que generan un total de 500.23 metros cuadrados de construcción total.

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

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.

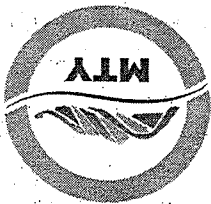
C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y en el Artículo 33 del Reglamento de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. 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: ...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 216.73 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **2-DOS AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

E. 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 Desarrollo Urbano del 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 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 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 III 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 Nuevo León vigente.

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, 4<sup>a</sup>, 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 estrictamente 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,

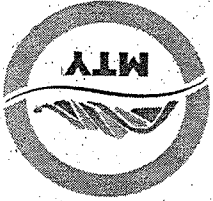
- 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de 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 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-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 del personal 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





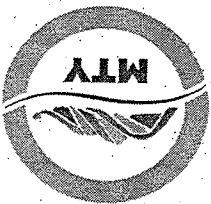
8  
4  
W

- 2.- Debera 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 deberan remitirse a la aplicacion de las normas o especificaciones relativas al diseno y construccion, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- 1.- De conformidad a los articulos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon, debera cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseno la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los articulos 8,9 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo Leon.
- G. Debera respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/157/MAYO/2016 de fecha 15-quince de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Direccion de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de calculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:
- F. Debera dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberan facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dara fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervision o asesoria y cumpliendo con las normas que la ingenieria exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construccion, se debera tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecologia) la terminacion de obra (Obra Terminada).
26. Los propietarios o poseedores estan obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guararniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecucion de la obra.
25. Previo a la construccion debera realizarse la conexion correspondiente a los servicios publicos 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 portatil por cada 25 trabajadores o menos el cual debera asearse diariamente.
24. Debera implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
23. Debera construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construccion sino tambien durante su funcionamiento.



- 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 en la práctica actual de la Ingeniería, la 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, 100, 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 colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- 6.- El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse 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.
- H. 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 de RESTAURANTE, en el inmueble que nos ocupa.
  4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
  5. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
  6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indican en el proyecto presentado de Restaurante. (requiere 08-ocho cajones).
  7. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones como mínimo 160.02 el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.
  8. 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.
  9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  10. 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.
11. 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.
  12. 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.
  13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

1. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/220/2016 de fecha 09-nueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

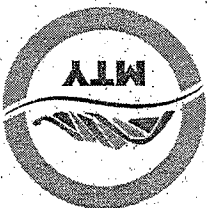
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría
- a) Para la Avenida Gonzalitos deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros del eje central de la Avenida hacia predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Gonzalitos, la cual esta 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.

3. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la mencionada Avenida, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.
4. 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.

5. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x

- 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, estos últimos deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT-2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
6. Los accesos vehiculares a los cajones deben 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.
7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
8. El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
9. ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
10. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
11. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoserivicio, ya que el predio no cuenta con el área de maniobras necesaria para este fin.
12. Con respecto a los vehículos de carga, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.
13. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasiona 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.





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. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

1. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 1301/2016 dentro del expediente LTA-000120/2016 de fecha 21-veituno de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

**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 la 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 maquinaria 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 17:00 horas.

4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y átraves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).

5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizadas, 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.

6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.

7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.

8. 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.

9. 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.

**Durante la etapa de operación.-**

**Generales**

10. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

22. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.  
23. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del Establecimiento.  
24. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.  
25. 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;

### Contaminación del Agua

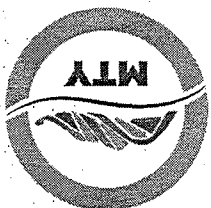
17. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.  
18. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.  
19. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasa y aceite.  
20. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.  
21. 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.

### Contaminación del Suelo

16. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.  
15. 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.  
14. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientadas hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.  
13. Las actividades, los equipos o maquinarias 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 permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 07:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 24:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

### Ruido y/o vibraciones

12. 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.  
11. 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.





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 grasa.

**Manejo de Residuos Sólidos**

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

27. 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.

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

29. 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.

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

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

**Restoración**

32. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles 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 de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 11-once árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 14-catorce 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**

33. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 inciso a) y b) y c), Art. 25,26,27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

K. Deberá cumplir las medidas de prevención y recomendaciones para el diseño y construcción, señaladas en el documento de fecha 11-once de Abril del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio N° DPC/708/16, Expediente N° PC/121/15/18, Tarjeta Folio N° 376/16, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil en relación al proyecto de Restaurante, a realizarse en el predio ubicado en la avenida Gonzalitos No. 111 Colonia Leones, en Monterrey, Nuevo León, identificados con los números de expedientes catastrales 25-125-006 y 028, las cuales deberá implementar al momento de realizar la construcción del proyecto, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte



solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO:** Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

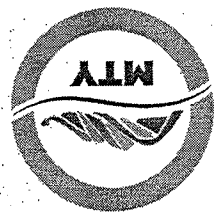
**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Handwritten signature and initials.





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

EL C. NOTIFICADOR \_\_\_\_\_ NOMBRE \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_ NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_  
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA \_\_\_\_\_ NOMBRE \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO  
SCS / AEDC / ZUM

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



