



Oficio No.: SEDUE 6772/2017  
Expediente Administrativo L-000095-17

### INSTRUCTIVO

**PROPIETARIO:** C. ALFONSO QUIROGA DIAZ  
**TITULAR:** C. CARLOS MANUEL KNIGHT CRESP  
**DOMICILIO:** AVENIDA ALFONSO REYES N° 2307-B,  
COLONIA DEL PRADO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.  
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete,-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000095-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por el C. CARLOS MANUEL KNIGHT CRESP, en su carácter de Arrendatario de los inmuebles ubicados en la Calle COLEGIO MILITAR S/N COLONIA DEL PRADO, de esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales 06-036-001 y 06-036-020, quien acredita las propiedades de los mismos, a mediante las Escritura Numero 1003 mil seiscientos tres, pasada ante la fe de la Licenciada Alma Azucena Ureña Frausto, Titular de la Notaría Pública Número 94-noventa y cuatro en ejercicio en la Ciudad de Cerralvo, Nuevo León y Escrituras Número 1961 mil novecientos sesenta y uno de fecha 08-ocho de Septiembre de 1999- mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe de la Licenciada Alma Azucena Ureña Frausto, Titular de la Notaría Pública Número 94-noventa y cuatro en ejercicio en la Ciudad de Cerralvo, Nuevo León; solicitud mediante la que pretende obtener la autorización de las LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE, en los predios antes citados, los cuales tienen una superficie de: el Lote 001 de 166.95 m2 y el Lote 020 de 128.96 m2 que juntos conforman una superficie total de 295.91 metros cuadrados y una construcción existente de 177.29 metros cuadrados que son por Regularizar.

1. Contrato de arrendamiento celebrado por SR. ALFONSO QUIROGA DIAZ y SR. CARLOS MANUEL KNIGHT CRESPO como arrendatario, de fecha 13-trece de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, documento cuya copia fotostática fuera certificada bajo el Acta Número 219,137-doscientos diecinueve mil ciento treinta y siete, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada Notario Público Número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente;  
Y,

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 227 fracción II y último párrafo, 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, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción II, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 156, 157, fracción I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4-fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37, 52, 53, 64, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León;

Handwritten signature in purple ink.



artículos 86, 89, 90, 91, 94 Y 96 Ley de Gobierno Municipal del Estado de N.L. y Artículos 16 fracción x, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI, XIV del Reglamento de Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE** se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: II.- **CONDICIONADOS**: aquellas que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia**: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de cada dos frentes, de cada predio; **II. Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial**: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad**: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se ubica el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Restaurante** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **HM HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I**. De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta secretaría, se constató que del 100-cien por ciento de los lotes (09), dentro de las distancias aludidas, por la Calle Horacio Colegio Militar, el 77.77% por ciento de los lotes (07-siete), tienen uso diferente al habitacional unifamiliar



habitado, y el 22.22% por ciento de los lotes (02-dos), tienen uso habitacional unifamiliar habitado, y los dos lotes adyacentes tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado; satisfaciéndose la citada predominancia.

**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 1304/2017 dentro del expediente LTA-000111/2017, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución.

**Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/259/2017, de fecha 24-veinticuatro de Abril de 2017-dos mil diecisiete, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución.

**Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. de Oficio DPC/3312/2016, Tarjeta Folio No. 1606/16, Expediente No. PC/454/15/18, de fecha 21-veintiuno de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Restaurant** en el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 177.29 metros cuadrados, distribuidos en 01-un nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

|                    | POR REGULARIZAR  | TOTAL            | Comentarios  |
|--------------------|------------------|------------------|--|
| <b>PLANTA BAJA</b> | 177.29 m2        | 177.29 M2        | Cuenta con las siguientes áreas: 03 cajones al descubierto, jardín, área libre, almacén, lavado de losa, cocina, área de mesas, baños y terraza descubierta. |
| <b>Total</b>       | <b>177.29 m2</b> | <b>177.29 m2</b> |  |

VI.- 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, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso el inmueble que nos ocupa (HM- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR) y a su superficie de 295.91 metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (221.93 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.60 (177.29 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.70 (503.04 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.60 (177.29 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (73.96 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.40 (118.62 metros cuadrados); en relación al CAV (Coeficiente de Área Verde), de 0.15 (44.38 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.17 (51.25 metros cuadrados); Así mismo es necesario señalar que cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 04, y el proyecto presenta 01 nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenidos en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida a lo siguiente: de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano INDUSTRIAL MODERNA, se requiere para el giro de Restaurant, de 01-un cajón por cada 15 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 50.01 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones; los cuales cumplen dentro del predio; el cual se resuelve con 03 cajones de estacionamiento dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado.

VIII.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 01-de Junio del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se pudo constar que "Al momento de la visita se pudo constar que el uso actual es de restaurante, si coincide con el plano anexado para la inspección, si cuenta con los cajones de estacionamiento".



**IX.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. DPC/3312/2016, Tarjeta Folio No. 1606/16, Expediente No. PC/454/15/18, de fecha 21 de Diciembre del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Restaurante** en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**X.-** Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la administración pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/259/2017, de fecha 24-veinticuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XI.-** El interesado acompaña (Peritaje Estructural) elaborado por el Arq. Miguel Ángel Flores Juárez, con Cédula Profesional No. 5778920, mediante el cual señala que la cimentación, columnas, muros, vigas, firmes y losa de entre piso y losa de azotea de tal forma que nos exentemos de cualquier responsabilidad, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**XII.-** En fecha 22-veintidos de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, se emite resolución alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Calle Colegio Militar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) para la Av. Alfonso Reyes, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. Señalando que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la colinda el predio (solo en ochavo).

**XIII.-** La Dirección de Ecología, emitió Oficio No. 1304/2017 dentro del dictamen LTA-000111/2017, de fecha 28-de marzo del 2017-dos mil diecisiete, señalando 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.

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

#### ACUERDA:

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE, para los inmuebles ubicados en la CALLE COLEGIO MILITAR S/N COLONIA DEL PRADO, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales 06-036-001 con una superficie de 166.95 m2 y 06-036-020 con una superficie de 128.96 m2, los cuales conforman una superficie total de 295.91 metros cuadrados con una construcción de 177.29 metros cuadrados.

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

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

- Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
- No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización

correspondiente.

- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **RESTAURANTE**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá 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.
- e) 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 de monterrey, 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B. La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. DPC/3312/16, Tarjeta Folio No. 1606/16, Expediente No. PC/454/15/18 de fecha 21 de Diciembre del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **RESTAURANTE** en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/259/2017, de fecha 24-veinticuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

1) El proyecto deberá respetar Alineamientos Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

- a) Para la calle Colagio Militar, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Alfonso Reyes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (solo en ochavo)

2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio del acuerdo a la matriz de compatibilidad de uso de suelos del plan de desarrollo urbano del municipio de monterrey 2013-2025.

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo 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 ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

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

- 5) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 6) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida de usuarios.
- 7) Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoservicio en el restaurante, ya que el predio no cuenta con las características necesarias para cumplir con el artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
- 8) El desarrollo queda deberá recibir a sus proveedores en horarios no hábiles para el restaurante. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, (inciso XVIII) DEL Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, queda prohibido Utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 9) 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 ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 10) 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 cargo al desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podría solicitar el señalamiento vial necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
- 11) 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 así sea requerido.

D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No.1304/2017, dentro del dictamen LTA-000111/2017, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017, dos mil diecisiete, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe.

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

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

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

3. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente en entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-001 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB (A) de 09:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, megáfonos o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

1. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
2. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.



9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

12. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la cantidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

**Manejo de Residuos Sólidos**

18. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m. de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02 árboles), por lo cual deberá arborizar la cantidad total de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art.92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

24. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 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 Ecológico.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 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.



**QUINTO.** - La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**SEPTIMO.** - Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO.** - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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



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

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

La que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Reynaldo Tobias Morales siendo las 9:40 horas del día 14 del mes de Noviembre del 2019.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE

FIRMA

NO. DE GAFETE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE

FIRMA