



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio No: SEDUE 7558/2018  
Expediente Administrativo L-000010-17

**INSTRUCTIVO**

**C. ADALBERTO GERARDO MARTINEZ ZAMBRANO Y  
COPS. DOMICILIO: CAMINO DE LOS KIWIS No. 721,  
COLONIA SAN JEMO, MONTERREY, NUEVO LEON.**  
Presente.-

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----

----- **VISTO.** - El expediente administrativo No. L-000010-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, por los **C. C. ADALBERTO GERARDO MARTINEZ ZAMBRANO, y COPS.**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **CALLE PADRE MIER 913 DE ESTA CIUDAD**, identificado con los números de expedientes catastrales **(70) 05-058-001, 002 y 003**, quienes pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE**, en el inmueble antes citado, el cual tiene la superficie de 37.24 metros cuadrados para el lote 001, 87.50 metros cuadrados para el lote 002 y 213.00 metros cuadrados de superficie del lote 003, con una superficie total de 337.74 metros cuadrados, con una construcción total de 701.79 metros cuadrados, de los cuales 256.22 metros cuadrados son previamente autorizados, 261.77 metros cuadrados son por regularizar y una construcción de 186.80 metros cuadrados por ampliar.

1. Escritura Número 15,913-quince mil novecientos trece, de fecha 20-veinte de Abril del 2001- dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en esta ciudad, por medio de la cual se constituye un contrato de Donación Gratuita del 50% del predio a favor del **C. ADALBERTO MARTINEZ CARDENAS**, del predio con el expediente catastral 05-058-002.
2. Escritura Numero 21,121-veintiun mil, ciento veintiuno, de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Notario Público Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio del primer Distrito en esta ciudad, por medio de la cual se constituye un contrato de Donación Gratuita del 50% del predio a favor del **C. CECILIA IRENE MARTINEZ CARDENAS**, del predio con el expediente catastral 05-058-002.
3. Escritura Numero 21,122-veintiuno mil ciento veintidós, de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Notario Público Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio del primer distrito en esta ciudad, por medio de la cual se constituye un contrato de Donación Gratuita del 50% del predio a favor de los **C. C. ADALBERTO MARTINEZ ZAMBRANO Y CECILIA IRENE MARTINEZ CARDENAS**, de los predios con los expedientes catastrales 05-058-001 y 003.
4. Contrato de Servidumbre y Pago de construcciones afectadas para las acciones de construcción, instalación, operación y mantenimiento de la obra pública "Línea 3 del Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey" de fecha 20 de Febrero del 2014-dos mil catorce, celebrado entre el Gobierno del Estado de Nuevo León, al que en lo sucesivo se dé denominará "EL ESTADO" y los **C.C. Adalberto Gerardo Martinez Zambrano y Cecilia Irene Martinez Zambrano**, inscrito ante el IRYCNL bajo el número de boleta 17208054 ID libro 492101.

**CONSIDERANDO**



I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293, Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 Y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 3 inciso a), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción II puntos 2.2 y 2.3, Fracción III puntos 3.9 y 3.15, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 22, 23, 25, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(CCU) CORREDOR CULTURAL**; donde el uso solicitado para **3.4.5. RESTAURANTE**, se consideran como **PERMITIDOS**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 701.79 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR AMPLIAR	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	216.25 m2	52.32 m2	0 m2	268.57 m2	Acceso, área de mesas, cocina, alacena, baños y escalera
PLANTA ALTA	39.97 m2	134.48 m2	261.77 m2	436.22 m2	Área de mesas, escaleras, baños y oficina
<b>TOTAL</b>	<b>256.22 m2</b>	<b>186.80 m2</b>	<b>261.77 m2</b>	<b>701.79 m2</b>	<b>Restaurante</b>

IV.- 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 lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo al artículo 32 señala: "Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirán los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona no serán aplicables el CUS y COS y la altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.". Número de Niveles máximos: Hasta +12-doce Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles; con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el

proyecto presenta una altura de 4.44 \*De acuerdo a Oficio N° DPTDU 846/18 de fecha 8-ocho de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, Emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en el cual indica que de acuerdo a la normativa señala en el Reglamento de Zonificación, artículo 76. "En la zona Indicada en el Plan como Zona de Valor Patrimonial (ZVO) y Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía respectivamente, los usos de suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y este Reglamento. Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá contar con opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida".

V.- En cuanto al Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitrás Centro, para el giro de Restaurante, requiere 01-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio y de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, artículo 51.- En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: "III. En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; "

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 20-veinte de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, se observó al momento de la visita que el predio se encuentra en construcción y está en desuso.

VII.- La Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el oficio No. **SAY-PCM/D/0140/2017**, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, de acuerdo a otorgó los lineamientos en materia de seguridad civil para el proyecto de seguridad descritos, en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de **Restaurante**, en el inmueble ubicado en la calle Padre Mier No. 913, en el Municipio de Monterrey N.L.

VIII.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el oficio No. **401.6C.2/37/2017**, de fecha 09-nueve de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, en el cual informo que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos. En virtud de lo anterior, no es competente para autorizar construcciones, remodelaciones y uso de suelo.

IX.- La Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, mediante un escrito de fecha 7-siete de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, otorgó el Visto Bueno para la realización del Proyecto de **Restaurante**, y autoriza condicionalmente el proyecto con todas y cada una de las diferentes advertencias señaladas y sujetas.

X.- En fecha 31-treinta y uno de Enero 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 a los predios ubicados en la calle Padre Mier No. 913 e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)05-058-001, 002 y 003, en la cual señala que en los estudios de vialidad: si se prevé la modificación por la calle Naranjo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, por la calle Padre Mier deberá respetar la servidumbre de la Línea 3 del Sistema de Transporte Colectivo Monterrey, conforme a las clausulas indicadas en el contrato celebrado con el Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 20-veinte de Febrero del 2014-dos mil catorce y por ultimo deberá respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. En la esquina.

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **0597/2017**, dentro del expediente **LTA-000051/2017**, de fecha 15-quinque de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir

los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XII.-** Ahora bien con base en el párrafo final del 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 Mediante oficio número **DPTDU/V/216/2017**, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XIII.-** El interesado presenta escrito donde hace conocimiento de que conforme a las clausulas indicadas en el contrato celebrado con el Gobierno del Estado de Nuevo León con fecha del 20-veinte de Febrero del 2014-dos mil catorce, donde así mismo se le permite ocupar el espacio con techumbre ligera, pero si a la Línea 3 presentara futuras adecuaciones o afectaciones se requiere demoler la techumbre ligera, se compromete a realizarlo por su cuenta.

**XIV.-** El interesado presenta escrito de fecha del 28-veintiocho de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, donde hace conocimiento de que se colocara un voladizo, que en base al art. 65 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, se permitirá colocar con las condiciones marcadas en los siguientes puntos:

- a. Que esté por encima de dos metros cincuenta centímetros de alto sobre la banqueta.
- b. Que su ancho sobre la banqueta, no exceda a las 2/3 partes de ella.
- c. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario o poseedor.

**XV.-** El interesado presenta Reporte Estructural, sobre la construcción existente, de fecha 21-veintiuno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la Arq. María de los Angeles Castro Verastegui, con cédula profesional 3664505, el cual se manifiesta como Responsable del Reporte Estructural del Estado Actual de inmueble.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE**, en el inmueble ubicado en la **CALLE PADRE MIER 913**, de esta Ciudad, identificado con los números de expedientes catastrales **(70) 05-058-001, 002 y 003**, el cual tiene la superficie de 37.24 metros cuadrados para el lote 001, 87.50 metros cuadrados para el lote 002 y 213.00 metros cuadrados para el lote 003, generando una superficie total de 337.74 metros cuadrados, con una construcción total de 701.79 metros cuadrados, de los cuales 256.22 metros cuadrados son previamente autorizados, 261.77 metros cuadrados son que se regularizan y una construcción de 186.80 metros cuadrados por ampliar.

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

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de



- las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
  3. Deberá 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 **cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
  6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo el **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 Auditoria 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.
  12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**B) Deberá cumplir con lo mencionado en él, Reporte SAY-PCM/D/0140/2017, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la dependencia de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para el proyecto de seguridad descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Restaurante, en el inmueble ubicado en la calle Padre Mier No. 913, en el Municipio de Monterrey N.L.**

**C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/216/2017, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la calle Padre Mier deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle Naranjo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) Deberá respetar un ochavos mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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

2. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025.

*J. P.*

3. Con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

4. El Proyecto dispone cajones de estacionamiento sobre el área de servidumbre de paso subterránea señalada en el alineamiento vial respectivo y en el contrato celebrado entre los propietarios del predio con el Gobierno del Estado de Nuevo León, descrito en los antecedentes del presente dictamen.

Conforme a la "cláusula 8" del mencionado contrato, "Las partes" acuerdan que el área de servidumbre, descrita en la Declaración II./, del mencionado instrumento, podrá ser utilizada como estacionamiento, jardines o construcción ligera, como techumbres para estacionamiento, andadores, banquetas, rejillas de protección y pavimentos; asimismo, deberá cumplir con el documento denominado "Requerimientos técnicos y restricciones en propiedades particulares adyacentes al viaducto para servidumbre de paso y derechos de vía, de fecha 4 de octubre de 2013, emitido por Metrorrey".

Con base a lo establecido en el mencionado contrato, el estacionamiento queda condicionado a cumplir con lo establecido en el contrato de servidumbre de paso referido, además de cumplir con la siguiente reglamentación municipal.

5. 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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
6. Los accesos a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
8. 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.
9. 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 la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
10. El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

8  
R19

D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0597/2017, dentro del expediente LTA-000051/2017, de fecha 15-quince de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, 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 la 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 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias 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.
5. 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.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. 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.
8. 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.
9. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la 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.
10. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.
11. 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 especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación.-**

**Generales**

12. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
13. 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

19  
5

013085

7  
ORIGINAL DEL MUNICIPIO DE MONTERREY



## Aspecto Ambiental

### Ruido y/o Vibraciones

14. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
15. 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 de 68 dB(A) de 10:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 02:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
16. En caso de utilizar bocinas, magnavoces 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.
17. 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

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

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

### Contaminación del Agua

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

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

30. 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.
31. 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.
32. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
33. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

34. 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 de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 04-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 05-cinco 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

35. 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.
36. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente Resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos

proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

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

SES / AEDC / iBS

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE \_\_\_\_\_