



No. de Oficio: SEDUE 16107/2021
ASUNTO: Expediente Administrativo L-0000124/20

INSTRUCTIVO

**AL C. CRISTINA ELIZONDO HIMES,
DOMICILIO: ARISTA N°538,
COLONIA DEL NORTE,
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 30-treinta del año 2021-dos mil veintiuno. ---
---**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-0000124-20**, formado con motivo de la solicitud presentada, por la **C. CRISTINA ELIZONDO HIMES**, en su carácter de propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral **(70)31-044-024** ubicado en **ALEJANDRÍA ESQUINA CON PIRINEOS N°202, COLONIA ROMA**; mediante la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION (CÁMBIO) PARA HOSTAL EN LOCALES COMERCIALES VARIOS**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 472.67 metros cuadrados.

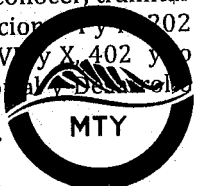
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

ANTECEDENTES

UNICO.- Obra en el expediente Oficios de fecha 14-catorce de Enero de 2009-dos mil nueve, con No. de Oficio **011/2009-JJGG/SEDUE**, Expediente Administrativo No. **L-434/2008**, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales Varios, para el predio identificado bajo el Expediente Catastral No. **(70) 31-044-024**, ubicado en la calle Alejandría No. 202, Esquina con Pirineos en la Colonia Roma, Monterrey, Nuevo León.

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 7, 11, 136 fracción I, 148 fracción I y 202 fracciones I, II, III, 235 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 362, 392 y 399 fracciones I, II, V y X, 402 y lo dispuesto por los transitorios Quinto y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorio y Desarrollo Urbano.



Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 fracción II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción V, 288 fracciones I a VI, 290, 291, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracciones I y II, 16, 36, 39, 46, 51 fracción III, 125, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracción IX, 30, 42, 94, 106, 125 Y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 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 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que con base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 24-veinticuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 137, con fecha 28 de Octubre del 2015 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC en una Zona Clasificada como (SC)-SERVICIO Y COMERCIO, donde el uso solicitado para el punto 3.8.2 HOSTALES, es considerado como PERMITIDO.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 16-dieciseis de Junio del 2020-dos mil veinte, al momento de la inspección se le está dando uso de locales comerciales, lo existente coincide en todas y cada una de sus partes con lo autorizado en el plano, en lo que respecta a la modificación del proyecto para Hostal no se inician los trabajos, los locales se encuentran solos en los niveles que se realizaran la modificación a Hostal y si cuenta con los cajones de estacionamiento.

IV.- En lo que respecta a los lineamientos Urbanísticos, de conformidad a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, 2013-2025, en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos se establece que, en la zona Indicada como SERVICIOS Y COMERCIO, la Densidad habitacional, el COS, CUS y CAV serán Libres.

En cuanto al número de niveles, atendiendo a lo establecido en el plan antes mencionado se señala que Las Edificaciones nuevas realizadas en el resto del Distrito se sujetarán a la normatividad vigente establecida en los reglamentos municipales aplicables o en su caso por lo que disponga el reglamento específico que al efecto realice. Ahora bien de acuerdo a lo señalado en la tabla de Densidades y Lineamiento Urbanísticos del Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey N.L. vigente, se indica que para la zona de (SC)-SERVICIOS Y COMERCIO, la altura de edificio sobre la calle completa o avenida principal será de 22 metros o el ancho de la avenida principal y en el presente caso si cumple, ya que el proyecto presentado cuenta con 21 metros a partir del nivel de la calle, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene de altura de 3.20 metros, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.)

V.- Deberá cumplir con la siguiente normatividad de estacionamiento:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
Locales Comerciales Varios	*25.00	M2	385.62	15- CAJONES	21 -CAJONES	
Hostal	4.5	CUARTOS	24 Cuartos	05- CAJONES		
REQUIERE	Total =20-CAJONES					

De acuerdo al antecedente presentado de fecha 14-catorce de Enero de 2009-dos mil nueve, con No. de Oficio 011/2009-JJGG/SEDUE, Expediente Administrativo No. L-434/2008, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales Varios.

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las



áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.

VI- Obran en el expediente Dictámenes Externos:

- El interesado acompaña Dictámenes con los oficios número **No. SAY-PCM/D/1015/2020, Tarjeta Folio No. 0291/20, Expediente No. PC/0570/19/21**, de fecha 30-treinta de Marzo del 2020-dos mil veinte, para **Hostal en Locales Comerciales varios Previamente Autorizados** emitido por La Dirección de Protección Civil de Monterrey, respecto al predio ubicado en la calle Alejandría No. 202, Esquina con Pirineos en la Colonia Roma, Monterrey e identificado bajo el Expediente Catastral No. (70) 31-044-024; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.
- El interesado acompaña escrito de fecha 09-nueve de Marzo del 2020-dos mil veinte, firmado por el Arq. J. Cruz Omar Díaz Torres, con número de Cédula Profesional 4015728, en donde se manifiesta como Asesor Estructural del proyecto.
- El interesado acompaña Peritaje Estructural de fecha 04-cuatro de Junio del 2020-dos mil veinte, firmado por el Arq. J. Cruz Omar Díaz Torres, con número de Cédula Profesional 4015728, en donde se manifiesta como Asesor Estructural del proyecto.

VII- Obran en el expediente Dictámenes internos:

- Alineamiento vial con fecha del 19-diecinueve de diciembre del 2019-dos mil diecinueve.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/316/2020**, de fecha 28-veintiocho de Julio del 2020-dos mil veinte, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió 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 **No. 1458/2020**, dentro del expediente **LTA-000221/2020**, de fecha 16-dieciseis de Junio del 2020-dos mil veinte, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Hostal en Locales Comerciales varios Previamente Autorizados**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

ACUERDA

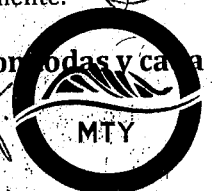
PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION (CAMBIO) PARA HOSTAL EN LOCALES COMERCIALES VARIOS** en el predio ubicado en **ALEJANDRÍA ESQUINA CON PIRINEOS N°202, COLONIA ROMA**; identificado con el número de expediente catastral **(70) 1-044-024**, el cual tiene una superficie total de 472.67 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:

Por los motivos y razones expuestas, técnicamente **ES FACTIBLE** autorizar lo solicitado, condicionado a lo siguiente:

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:

12218



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 **Hostal en Locales Comerciales varios Previamente Autorizados** 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 **20-veinte cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto, **más sin embargo soluciona con 21-veintiun cajones de Estacionamiento**. Con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá 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.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/316/2020, de fecha 28-veintiocho de Julio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. Se presenta un antecedente aprobado para la Licencia L-434-08 de fecha 14 de Enero del 2009, para la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) para Locales Comerciales Varios. El nuevo proyecto respeta las áreas viales autorizadas en dicha licencia, respetando la configuración aprobada. Considerando la mencionada aprobación se da visto bueno a la presente propuesta condicionado a respetar las siguientes obligaciones.
2. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Avenida Junco de la Vega deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.





- b) Para la calle Pirineos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos 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.

5. 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-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

ARTÍCULO 37. *El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.*

ARTÍCULO 38. *Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:*

- I. La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*
- II. El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*
- III. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*
- IV. Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*
- V. La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*
- VI. Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

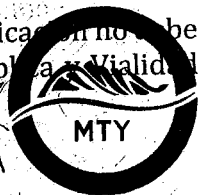
6. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8. Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento 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 a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

9. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad

ORIGEN: DUE MONTERREY



podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho mínimo por proponerse con doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 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.

11. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán 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.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

12. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodadura en la zona de los accesos, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

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 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.

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 secretaria 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.

C) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio No. 1458/2020, dentro del expediente LTA-000221/2020, de fecha 16-dieciseis de Junio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).

2. Cuenta con resolutive emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado donde se menciona que no es necesario sujetar el proyecto al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (Oficio Núm. 0535/2020-MARN-IA/20).

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

4. 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

5. 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.
6. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.
8. 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

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. 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

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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 (y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
21. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

COPIA ORIGINAL DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



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

Reforestación

24. 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), en cuanto al estacionamiento, cuenta con antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con No. de Expediente L-434-/2008 de fecha 14 de enero del 2009. 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

25. En caso de contar con el permiso de los anuncios adosados tipo "b" (lonas), deberá presentar copia del refrendo 2020, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibiramiento 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: la presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.





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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG.

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Cristina Elizondo Hirbes siendo las 13:09 horas del día 21 del mes de Mayo del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA 
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Cristina Elizondo Hirbes

FIRMA 