



INSTRUCTIVO

**C.C. ANA MARIA MAGDALENA GONZALEZ
GUZMAN Y ANALUCIA GARCIA GONZALEZ
CON DIRECCION EN LA CALLE FERNANDO
DE MAGALLANES OTE. N° 103
COLONIA MIRASIERRA, SAN PEDRO
GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

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:

00

--En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-001/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, por las C.C. ANA MARIA MAGDALENA GONZALEZ GUZMAN Y ANALUCIA GARCIA GONZALEZ, en su carácter de Propietarias del inmueble ubicado en la Avenida **GONZALITOS N° 248, COLONIA VISTA HERMOSA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **25-030-025**; lo cual acredita mediante Escritura Pública Número 22,608-veintidós mil seiscientos ocho de fecha 4-cuatro de Junio de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado César Lucio Coronado Hinojosa, titular de la Notaria Publica numero 70-setenta con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA USO DE EDIFICACION (CAMBIO Y REGULARIZACION) PARA CASA DE EMPEÑO EN LOCAL COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 267.72 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 279.60 metros cuadrados, de los cuales para el uso de edificación 139.80 metros cuadrados son por cambio de uso de edificación de Bodega previamente Autorizada a Local Comercial para Tienda de Especialidades y 139.80 metros cuadrados son por regularizar el uso de edificación de Casa de Empeño.

ANTECEDENTES

1. En fecha 15-quince de Agosto del 2000-dos mil, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizó dentro del Expediente Administrativo L-648/2000, La Licencia de Uso de Suelo y Edificación para Locales Comerciales para el predio con una superficie de 267.72 metros cuadrados y construcción total de 279.60 ubicado en la avenida Gonzalitos S/N entre San Salvador y Avenida Panamá, Colonia Vista Hermosa e identificado con el expediente catastral 25-030-025.
2. En fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2000-dos mil, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizó dentro del Expediente 005040, una Obra Nueva para Locales Comerciales con una superficie de 267.72 metros cuadrados y construcción total de 279.60 ubicado en la avenida Gonzalitos N° 248 A y B, Colonia Vista Hermosa e identificado con el expediente catastral 25-030-025.

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, 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, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285,

286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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 2 inciso b), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 139, 156, 158, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.2 Tiendas de Especialidades**, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de Laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, Mercerías, 2.2.14, 2.2.15 Música Grabada, Videos, Instrumentos Musicales, Venta de Películas y Video juegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas; 2.2.18 Ultramarinos, vinos y Licores; Cigarros y puros y 2.2.19 Venta de Agua Purificada y **3.9.2 Casas de Empeño** se consideran como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 279.60 metros cuadrados en dos niveles, en donde se pretende la instalación de una Casa de Empeño en la planta baja y un Local Comercial para Tienda de Especialidades en la planta alta con la siguiente distribución de áreas, en Planta Baja: estacionamiento descubierto con capacidad para 05-cinco cajones, servicio al cliente, área de caja, área de almacén, alacena y baño, en Planta Alta: área de venta, área de almacén, cocineta y baño.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 15-quince de Enero del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que actualmente al predio que nos ocupa en la planta baja se le está dando uso de Casa de Empeño y la Planta Alta se encuentra desocupado.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso (**CAI**) y a la superficie total de 279.60 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (200.79 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.52 (139.80 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00 (1,338.60 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.04 veces (279.60 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (66.93 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.48 (127.92 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 12, y el proyecto presenta 2 niveles, considerando el cuadro de densidades y lineamientos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima para cada nivel, que es de 4.00 metros, el proyecto

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

R
Y

C

M
Y

8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

presenta una altura de 3.15 metros, cabe señalar que el **CAV** (Coeficiente de Área Verde) se subsana de acuerdo al antecedente presentado; en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizó dentro del Expediente 005040, una Obra Nueva para Locales Comerciales con una superficie de 267.72 metros cuadrados y construcción total de 279.60 ubicado en la avenida Gonzalitos N° 248 A y B, Colonia Vista Hermosa e identificado con el expediente catastral 25-030-025, en el cual se aprobó el proyecto sin área verde.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres; para el uso de 2.2 LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, se requiere 01-un cajón por cada 25 metros cuadrados de unidad básica de servicio donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 50.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 02-DOS cajones; para el uso de 3.9.2 CASA DE EMPEÑO, se requiere 01-un cajón por cada 10 metros cuadrados de unidad básica de servicio donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 23.88 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 02-DOS cajones, para el uso de 3.20 ALMACEN, se requiere 01-un cajón por cada 200 metros cuadrados de unidad básica de servicio donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 86.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 01-UN cajon de lo anterior resulta la exigencia de un total de 05-cinco cajones, los cuales resuelve con 05-cinco cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante reporte No. I15-674 de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de Protección Civil para Casa de Préstamo, a ubicado en la avenida Gonzalitos N° 248 entre Panamá y Haití, Colonia Vista Hermosa, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 25-030-025 y además la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante reporte No.I16-295, Referencia I15-674 de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de Protección Civil para Local Comercial, a ubicado en la avenida Gonzalitos N° 248 entre Panamá y Haití, Colonia Vista Hermosa, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 25-030-025 con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al 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, por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 0428/2016 LTA-000037/2016, de fecha 11-once de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT/V/052/2016, de fecha 28-veintiocho de Enero del 2016-dos mil dieciséis, 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.**

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

R
x

5
R
S.



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 USO DE EDIFICACION (CAMBIO Y REGULARIZACION) PARA CASA DE EMPEÑO EN LOCAL COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADO** para el predio ubicado en la avenida **GONZALITOS N° 248, COLONIA VISTA HERMOSA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **25-030-025**, el cual cuenta con una superficie de 267.72 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 279.60 metros cuadrados, de los cuales para el uso de edificación 139.80 metros cuadrados son por cambio de uso de edificación de Bodega previamente Autorizada a Local Comercial para Tienda de Especialidades y 139.80 metros cuadrados son por regularizar el uso de edificación de Casa de Empeño

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

- a) 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.).
- b) 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 de **CASA DE EMPEÑO Y LOCAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES** 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios

x

f

c

g

M 4



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Públicos del Municipio de Monterrey.

- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

B) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante reporte No. I15-674 de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de Protección Civil para Casa de Préstamo, a ubicado en la avenida Gonzalitos N° 248 entre Panamá y Haití, Colonia Vista Hermosa, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 25-030-025, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al 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, por lo cual será a esa dependencia municipal 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 DT/V/052/2016, de fecha 28-veintiocho de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Avenida José Eleuterio González "Gonzalitos" deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.5 metro medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El Proyecto presenta un plano antecedente aprobado por la Dirección de Permisos de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente 005040 de fecha 26 de Septiembre del 2000. Considerando el mencionado antecedente, se condiciona a respetar las áreas de estacionamiento aprobadas dentro del mencionado antecedente. (dimensión de los cajones de estacionamiento, ubicación de los mismos, pasillo de circulación y área para maniobras).

3) El Predio cuenta con afectación vial por la Av. José Eleuterio González "Gonzalitos", la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones "En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. José Eleuterio González "Gonzalitos", debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar



libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública

- 4) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 5) El proyecto presenta cajones de estacionamiento sobre la zona de afectación vial prevista para la Av. José Eleuterio González "Gonzalitos". El proyecto queda condicionado a que en momento que se realice la ampliación y habilitación de la mencionada avenida y sea requerida la zona de afectación vial marcada, deberá presentar una nueva propuesta ante ésta secretaría para resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la normatividad vigente
- 6) Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes a estos accesos.
- 7) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 8) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, 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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 9) 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.

D) En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio LTA-000037/2016, de fecha 11-diecinove de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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 principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con la vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para casas de empeño).

5. 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.
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

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. 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. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. 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.
19. 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.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación



22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 06-seis 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

23. Deberá solicitar el refrendo 2016 del anuncio panorámico ubicado en el estacionamiento.
24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: 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.

CUARTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 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.

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2473/2016
EXP. ADM. L-001/2016
Página 9 de 9

SEXTO: 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 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.

SEPTIMO: 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 la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/AEDC/JERC/emmb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Anahucia Garcia Gonzalez siendo las 13:55 horas del día 23 del mes de Agosto del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Anahucia Garcia G.
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Anahucia Garcia
FIRMA [Signature]

