



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3062/2016  
EXP. ADM. L-102/2016  
Página 1 de 9

**INSTRUCTIVO**

**C.C. EDGAR LEOPOLDO GUZMAN CAZARES,  
JACQUELINE AIDEE MARTINEZ SERNA.**  
CON DOMICILIO EN: BURDEOS NO.1263 COL.  
CUMBRES SAN AGUSTIN 2DO SECTOR.  
**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 06-seis días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-102/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis días del mes de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, por los **C.C. EDGAR LEOPOLDO GUZMAN CAZARES Y JACQUELINE AIDEE MARTINEZ SERNA**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **AV. REAL CUMBRES No.123, COL. FRACCIONAMIENTO REAL CUMBRES 1er SECTOR** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **80-029-026**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 11,842-once mil ochocientos cuarenta y dos, de fecha 6-seis de Febrero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardí, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN (PARA 1-UN LOCAL COMERCIAL Y SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 114.00 metros cuadrados, con una construcción total de 121.06 metros cuadrados, encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTES**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó mediante No. de Expediente CH-591-12 de fecha 22-veintidos de Marzo del 2012-dos mil doce, La Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) para **CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, respecto del inmueble ubicado en la Av. Real Cumbres, en la Col. Fraccionamiento Real Cumbres 1er Sector, identificado con el número de expediente catastral (70) 80-029-026, con superficie de 114.00 metros cuadrados, y con una construcción total de 121.06 metros cuadrados.

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

**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, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 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 d), 11, 12 Fracciones II y III, 13, 14 Fracciones II y III puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 Y 2.20 fracción III puntos 3.3, 3.4, 3.9 y 3.15, Artículo 15 Fracción I, 16, 39, 46, 47, 49, 139, 158, 159, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del

*[Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink]*



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3062/2016  
EXP. ADM. L-102/2016  
Página 2 de 9

Municipio de Monterrey; 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.-** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio Del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una Zona indicada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los números siguientes 2.1, 2.2,2.3,4,3.1(excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) 3.4.4, 3.4.5,3.4.7., 3.4.2, 3.9m, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10, que corresponden a: **2.1 Tienda de productos Básicos**, 2.1.2 Abarrotes Frutería y Misceláneas, 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 Papelería, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; telas, alfombras, cortinas 2.1.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; **2.3.4 Tiendas de conveniencia : 3.1 Servicios Personales**, 3.1.1 Agencia de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográficos, 3.1.10 Lavandería, Tintorerías y Planchadoras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastres y talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas. 3.4.7 Taquerías. 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida , Antojitos; 3.9 Administración Privada**, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorro y Servicios financieros, 3.9.2 Casa de cambio, Cada de empeño, Casa de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínica y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centro de Educación a Distancia**, 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 urbano de centros de población, se sujetaran a las siguientes categorías: I Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o están previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan mas de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."

**III.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 07 de Marzo del 2016 se observó al momento de la visita se pudo constar que no se da uso alguno al predio y en el mismo no se realiza trabajo alguno de construcción, demolición o remodelación, aun no se da uso a la propiedad en P.B. se deshabilita cocina y se colocan dos cubículos, en P.A. el área se dividió en 2.

**IV.-** Que presentado consta de una construcción total de 121.06 metros cuadrados en solo 2 nivel, conforme a la siguiente distribución de áreas: Planta Baja, con una construcción de 60.53 metros cuadrados se encuentra el



Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3062/2016

EXP. ADM. L-102/2016

Página 3 de 9

área de acceso, área de exhibidor, baño, comedor para empleados, jardín y con estacionamiento para 2-cajones, Nivel 1, con una construcción de 60.53 metros cuadrados de encuentra con área de almacén y baño.

V.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente, siendo los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (85.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.53 (60.53 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces** (399 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.06 veces (121.06 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (28.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.47 (53.47 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (17.10 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.18 (20.31 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitidos que es la de 10, ya que el proyecto presenta 2 niveles, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene una altura máxima de 2.93 metros en cada uno de sus niveles, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Régimen.

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, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, para el uso de LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS requiere:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
RESTAURANTE	1 Cajón /20.00 m2	36.53/20=02-cajones	02-cajones	Si cumple
ALMACEN	1 Cajón/200.00 m2	44.58/200=0.22 cajones	00-cajones	
TOTAL		02 - cajones	02-cajones	

VII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 1079/2016 dentro del Dictamen LTA- 000092/2016 de fecha 8-ocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento (LOCAL COMERCIAL Y SERVICIOS AGRUPADOS) sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VIII.- El interesado acompaña Análisis del Diseño Estructural de fecha 28-veintiocho de Enero del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Cesar Rodríguez Hernández, con Cedula Profesional número 1465469, manifestando su responsabilidad en materia estructural mediante escrito, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

IX.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la antes denominada Dirección de Proyectos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/155/2016, de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información y al plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3052/2016  
EXP. ADM. L-102/2016  
Página 4 de 9

X.- La solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 22-veintidos de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Av. Real Cumbres No. 123, Col. Fraccionamiento Real Cumbres 1er Sector, identificado con el número de expediente catastral 80-029-026, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar para la Avenida Real de Cumbres, su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XI.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, No. DPC/1151/14-M, Tarjeta Folio No.935/14-m, Expediente No. PC/987/12/15 de fecha 10-dies de Julio del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dictamen Técnico emitido por La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de 1-un LOCAL COMERCIAL Y SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del inmueble ubicado en la Av. Real Cumbres, Col. Fraccionamiento Real Cumbres 1er Sector, identificado con el número de expediente catastral 80-029-026; 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.

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

**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 DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN (PARA 1-UN LOCAL COMERCIAL Y SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 114.00 metros cuadrados, con una construcción total de 121.06 metros cuadrados, de los cuales 121.06 metros cuadrados son por regularizar.

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016-2018

**En cuanto a la Edificación.-**

- a) Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 1) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, 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 proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **01-UN LOCAL COMERCIAL Y SERVICIOS AGRUPADOS.**
- d) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 2-dos cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.

E  
A  
Y  
8



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3062/2016  
EXP. ADM. L-102/2016  
Página 5 de 9

- e) 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).
- f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- g) 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.
- h) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- i) 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.
- j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- k) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- l) 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.
- m) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- n) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- o) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- p) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

**Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/155/2016, de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**



Con base en el antecedente presentado donde se autoriza la Licencia Municipal de Construcción para Casa Habitación Unifamiliar con número de expediente CH-591-12, y considerando que la propuesta presentada para el local comercial no modifica la disposición del estacionamiento se da visto bueno al presente condicionando a cumplir con los siguientes puntos.

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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3062/2016  
EXP. ADM. L-102/2016  
Página 6 de 9

1. Para la Av. Real Cumbres deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras respetando un ancho total de 47 metros medidos de paramento a paramento.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 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) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas

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.

- 5) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizarlas maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberá existir ningún tipo de obstáculo móviles o fijos, ademas de postes o arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

- 6) El Desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.

- 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 ala calidad y la zona colindante.

- 8) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informático, 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 podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

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.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

**En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 1079/2016 dentro del Dictamen LTA- 000092/2016 de fecha 8-ocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la Etapa de demolición y construcción.-**

Presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencia Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación para 01-Local Comercial y de Servicios Agrupados del expediente





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3062/2016  
EXP. ADM. L-102/2016  
Página 7 de 9

administrativo L-102/2016 de un predio ubicado en Av. Real de Cumbres de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 80-029-026.

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 a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 06:00 a 16:00 horas (horario común para una tortillería).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o 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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Contaminación del Agua**

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



*E*  
*8*  
*15*  
*4-*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3062/2016  
EXP. ADM. L-102/2016  
Página 8 de 9

- 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 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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
- 20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-dos 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 1fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo cual deberá arborizar la cantidad total de 07-siete árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**



- 24. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 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.

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

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

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

*E*  
*JMY*  
*8.*



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3062/2016  
EXP. ADM. L-102/2016  
Página 9 de 9

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 el artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387, 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 lo firman los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

**LIC. HECTOR FRANCISCO RBYES LOPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/EAM/seff

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Edgar Leopoldo Guzman Cazares siendo las 11:25 horas del día 25 del mes de Octubre del 2016

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Jair Lima Gallegos  
FIRMA   
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Edgar Leopoldo Guzman Cazares  
FIRMA