



17 de marzo de 2017
No. de Oficio: SEDUE 4632/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000101-16

INSTRUCTIVO

**AL C HÉCTOR ENRIQUE BENAVIDES TOSTADO
CON DIRECCION EN LA CALLE BOSQUES DEL ITSMO
309, COLONIA BOSQUES DEL VALLE, SAN PEDRO
GARZA GARCIA, 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 17-dieciséis días del mes de marzo del año 2017-dos mil diecisiete. ----
--VISTO.- El expediente administrativo No. L-000101/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de febrero del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. HÉCTOR ENRIQUE BENAVIDES TOSTADO, en su carácter propietario del inmueble, ubicado en la Avenida LICENCIADO JOSÉ BENÍTEZ N°2526, COLONIA OBISPADO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 11-149-002; lo cual acredita mediante Escritura Pública Número 7,808-siete mil ochocientos ocho de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA CENTRO DE SALUD, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 759.58 metros cuadrados, con una construcción total de 690.00 metros cuadrados, de los cuales 441.00 metros cuadrados fueron previamente autorizados, y 249.00 metros cuadrados son por regularizar.

ANTECEDENTES

Anexa copia simple de plano con sellos de la Dirección General del Catastro, de fecha Junio 29 del año 1959, firmado por el entonces Director de dicha dependencia, mediante el cual autoriza la construcción de 441.00 metros cuadrados de una Residencia, en el predio ubicado en la Avenida Licenciado José Benítez, Colonia Obispado, en Monterrey, Nuevo León.



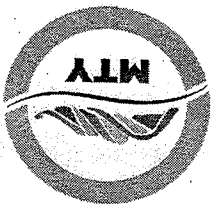
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, 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 Fracción I y II, 283 Fracción I a VI, 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 d), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.15, Artículo 15 Fracción II, 16, 36, 39, 139, 156, 157 Fracción I y II, 158, 159, 160, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 Fracción VI, 4 Fracción II y IV, 8, 9, 13, 15 Fracción I, 17, 18, Fracción IX, 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; 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 del Municipio de Monterrey.

Nuevo León.

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 CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.15.1 CENTRO DE SALUD** se consideraran como **CONDICIONADO**; 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: **II.- CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".



III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: "I. **Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinada por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 150-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (CS), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CMI-Corredor de Bajo Impacto**, por lo tanto son aplicables únicamente los requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No.09906/2016 y LTA-088/2016 de fecha 15 de marzo del 2016 que son susceptibles de dar cumplimiento. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con num. de oficio DPTDU/V/227/2016 de fecha 10 de mayo del 2016, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que presenta Estudio Técnico realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante **No DPC-ENI-CF-087/2015, Reporte No.**



116-050, de fecha 15 de febrero del 2016, otorga el Visto Bueno para Centro de Salud, en materia de Protección y Prevención contra incendios y Seguridad Humana en el predio que nos ocupa, señalando las recomendaciones a seguir para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos de los inmuebles que nos ocupan.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 690.00 metros cuadrados desplantado en sótano, planta baja y planta alta, conforme a la siguiente distribución de áreas:

Existente	Autorizada	Por Regularizar	Total	Desglose de Areas
Sótano	113.50 m2	5.50 m2	119.00 m2	Escaleras, elevador, estacionamiento semi-cubierto para 4-cajones, comedor, área de lockers y baño.
Planta baja	209.50 m2	65.50 m2	275.00 m2	Escaleras, sala de espera, elevador, almacén, 2-dos consultorios, área de enfermeras, sala de juntas, oficinas, baños y terraza cubierta.
Planta alta	118.00 m2	178.00 m2	296.00 m2	Escaleras, elevador, 1-consultorio (Hemodialisis), sala de espera, baños, almacén, oficina, laboratorio, bodega, terraza cubierta, cuarto de equipos y área jardinada
Total	441.00 m2	249.00 m2	690.00 m2	

VI.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona clasificada como Corredor de Bajo Impacto, presenta los siguientes lineamientos urbanos para la superficie citada: **COS** (Coeficiente de Ocupación de Suelo) de **0.80, CUS** (Coeficiente de Utilización de Suelo) de **2.50, AREA LIBRE de 0.20, CAV** (Coeficiente de Area Verde) es **0.10**; con respecto al Número de niveles máximos permitidos es más de **8 niveles** con una altura por nivel de **4.00m**, por lo que tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, cumple con los lineamientos urbanos contenidos en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, desglósandose de la siguiente manera:



Superficie a Dictaminar:		759.58 metros cuadrados			
Lineamientos.		NORMA			
		PROYECTO	OPINION		
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	607.66 m ²	0.52	398.30 m ²	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	1898.95 m ²	0.91	690.00 m ²	SI cumple
AREA LIBRE	0.20	151.92 m ²	0.48	361.28 m ²	SI cumple
CAV (coeficiente de área verde)	0.10	75.96 m ²	0.26	194.88 m ²	SI cumple
Niveles Maximos de Altura		8 Niveles		2 Niveles	

VII.- 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 Obispaño; para el uso de 3.15.1 CENTRO DE SALUD, se requiere 01-un cajón por cada unidad (consultorio) donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 3-tres unidades básicas o consultorios, resultando el requerimiento de 03-tres cajones, los cuales resuelve con 4-cuatro cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 14-catorce de marzo del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar que: Se habilita para Centro de salud; la construcción si corresponde con los planos oficiales.

IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante **No DPC-ENL-CE-087/2015, Reporte No. 116-050**, de fecha 15 de febrero del 2016-dos mil dieciséis, emite dictamen otorgando las medidas de recomendación para la protección contra incendio y seguridad humana de trabajadores y vecinos, así como para la construcción e instalación de Centro de Salud en materia de Bomberos de Nuevo León, ubicado en la Avenida Licenciado José Benítez No.2526, Colonia Obispaño, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 11-149-002, condicionando el proyecto al cumplimiento de dichas recomendaciones emitidos para su funcionamiento; y el cual esta 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.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No.00906/2016, emite dictamen LTA-000088/2016, de fecha 15-quince de marzo 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.

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio



DT/V/227/2016, de fecha 10-diez de mayo 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, mismo que será descrito en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- En fecha 17-diciembre de diciembre del 2015-dos mil quince, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. Lic. José Benítez deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZA LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA CENTRO DE SALUD para el predio ubicado en la Avenida LICENCIADO JOSÉ BENÍTEZ N°2526, COLONIA OBISPADO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 11-149-002, el cual cuenta con una superficie de 759.58 metros cuadrados, con una construcción total de 690.00 metros cuadrados, de los cuales 441.00 metros cuadrados fueron previamente autorizados, y 249.00 metros cuadrados se regularizan.

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 CENTRO DE SALUD 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 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.

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. 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 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.

B) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/227/2016, de fecha 10-diez de mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la Av. Lic. José Benítez deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros 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 Predio cuenta con afectación vial por la Avenida José Benítez, 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 u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la mencionada Avenida, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.

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.

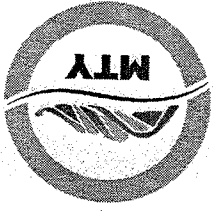
5) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

6) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

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 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 y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.





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.

C) En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio 00906/2016, emitido dentro del dictamen LTA-000088/2016 de fecha 15-quince de marzo del 2016-dos mil dieciséis, 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 vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
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 pudieran 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 y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (medicamentos caducos y residuos biológicos infecciosos).
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 04-cuatro 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 Tfracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponer los 2 árboles a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 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

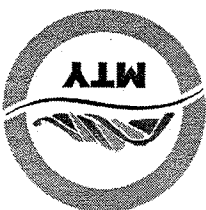
23. En caso de contar con el permiso del anuncio adosado tipo "b" instalado en la fachada del establecimiento, deberá presentar copia del referendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios 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: La Licencia de Uso de Suelo y 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 al artículo 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

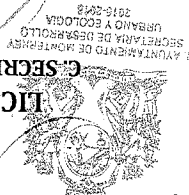


contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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, respuestas, 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 el que por sí o por interposta 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano.

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



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

SCS/AEDC/eats

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

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

NO. DE GAFETE

NOMBRE

FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA