



Handwritten initials and a date-like mark.

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, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 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, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso a), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción III punto 3, 9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 73, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, artículo 4 fracción II y IV, 5, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IV y IX, 26 último párrafo, 30, 91, 94, 106, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

CONSIDERANDO

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

con el expediente catastral 44-120-016.

1.- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de la Presidencia Municipal de Monterrey, autorizó, mediante plano de fecha 08-ocho de Mayo de 1991-mil novecientos noventa y uno, dentro del expediente administrativo 7407, el uso de Oficinas, en el predio ubicado en Calle Justo Sierra No. 321 de la Colonia San Jemo 1 Sector, con una superficie de 409.85 metros cuadrados y un gran Total de Área de Construcción de 469.35 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral 44-120-016.

ANTECEDENTES

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Junio del año 2018-dos mil dieciocho. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. L-000514/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 31-treinta y uno de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, por los C.C. RAUL CISNEROS RAMOS Y JOSE ALBERTO DIAZ DIEGO, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la AVENIDA JUSTO SIERRA No. 321, FRACCIONAMIENTO SAN JEMO, PRIMER SECTOR de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 44-120-016, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 2,908-dos mil novecientos ocho, de fecha 28-veintiocho de Noviembre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Alberto Ruiz Gómez, Titular de la Notaría Pública número 86-ochenta y seis, con ejercicio en la Primera Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral; solicitud mediante la cual pretenden obtener las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MOBILIZACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO, consistente en la disminución de 469.35 metros cuadrados a 206.76 metros cuadrados, ya que solo se construyeron estos últimos y REGULARIZACIÓN de 90.63 metros cuadrados que sin autorización se hicieron en la parte posterior del predio en un nivel) y USO DE EDIFICACIÓN (Regularización) para OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 409.85 metros cuadrados, una construcción autorizada existente de 206.76 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 90.63 metros cuadrados, resultando una construcción total de 297.39 metros cuadrados, adjuntando el interesado los siguientes:

ACUERDO

Oficio No.: SEDUE 7042/2018
Expediente Administrativo L-000514-16

II.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro de Enero del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que el uso actual del Inmueble es Oficinas Administrativas. No existen diferencias al momento de la inspección.

III.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE**, **DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO**, en una zona indicada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, sin embargo es importante señalar que el inmueble descrito cuenta con autorización emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de la Presidencia Municipal de Monterrey, de fecha 08-ocho de Mayo de 1991-mil novecientos noventa y uno, dentro del expediente administrativo 7407, para el uso de **OFICINAS**, autorización que se describen en el apartado de antecedentes de la presente resolución, lo que como consecuencia lógica genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable entrar al estudio de la presente solicitud.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 297.39 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:

Desglose de áreas	Totales	por Regularizar	Existentes	Regularizar	por	Regularizar	Existentes
Plantas Baja	103.84 m2	90.63 m2	194.47 m2	(02-dos techados, 04-cuatro sin techar)	102.92 m2	Area de Oficinas, baños, escaleras y estacionamiento con capacidad para 06-seis autos	102.92 m2
Plantas Alta	102.92 m2	-----	102.92 m2	Area de Oficinas, baños y escaleras.	297.39 m2	Totales	297.39 m2
TOTAL	206.76 m2	90.63 m2	297.39 m2				

V.- En cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que en virtud de que en el antecedente mencionado anteriormente no le fueron señalados, por lo tanto, estos serán determinados en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo a la zona en donde se encuentra inserto el predio, los cuales cumple de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (327.88 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.47 (194.47 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (819.70 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.72 (297.39 metros cuadrados); **Area Libre** de 0.20 (81.97 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.53 (215.38 metros cuadrados); en cuanto al **CAV** (Coeficiente de Área Verde), el proyecto no presenta dicho lineamiento, sin embargo, cabe mencionar que de acuerdo a lo señalado en el artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey establece que: "ARTICULO 166. Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción se

Handwritten initials and numbers: "8 12" and "2".

deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado, por lo que, no obstante que el uso solicitado de Oficinas Administrativas se encuentra prohibido en la zona donde se ubica, lo cierto es, que el predio cuenta con un derecho adquirido, como lo fue descrito en el apartado de antecedentes, por otra parte y para acreditar la antigüedad de la construcción, el interesado anexó documento emitido por la Dirección del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con fecha 07-siete de junio del 2017-dos mil diecisiete, el cual fue analizado por la Dirección de Ecología, y en respuesta a ello, emite dictamen mediante oficio No. 2708/2017, dentro del expediente administrativo LTA-000532/2016, en el cual establece que deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 04-cuatro árboles de la especie encino con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por incumplimiento del arbolado en área jardínada y estacionamiento, por lo que el interesado presenta Factura No. D 5572 de fecha 12-doce de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, por concepto de 04-cuatro árboles encinos siempre verde, de las características señaladas, emitida por el VIVERO EL ESCORIAL, S.A. DE C.V., cumpliendo de esta manera dicho requerimiento. Número de Niveles máximos: Hasta 4-cuatro Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 2.90 metros en planta baja y 3.70 metros en planta alta, cumpliendo así con lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, para el giro de Oficinas Administrativas, requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 185.73 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 06-seis cajones; los cuales solucióna dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

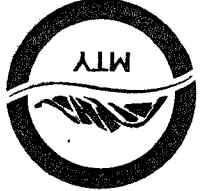
VII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emite oficio No. 4477/2016, dentro del dictamen LTA-000532/2016 de fecha 17-diecisiete de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento 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.- Los interesados acompañan Estudio de Revisión Estructural, elaborado por la Arquitecta María Guadalupe Zavala García, con Cédula Profesional No. 820725, mediante el cual señala, entre otras cosas, lo siguiente: "...V. CONCLUSIONES. Después de la inspección a las condiciones del Local, se determina que la construcción, se encuentra en buenas condiciones estructurales, así como en sus acabados", dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

IX.- En base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emite Dicción de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/010/2017 de fecha 04-cuatro de Enero del 2017-dos mil diecisiete, 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.

X.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 15-quince de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 44-120-016, en el cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XI.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio DPC/2518/16, Expediente No. PC/858/15/18, Tarjeta Folio No. 1330/16, de fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emite



Handwritten initials and marks

Dicamen mediante el cual otorga los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Oficinas Administrativas, respecto del predio ubicado en la Calle Justo Sierra No. 321 en la Colonia San Jemo Ter. Sector e identificado con el número de expediente catastral 44-120-016; 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, para que la misma 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

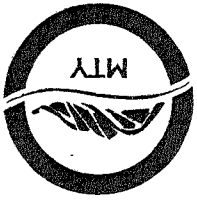
PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO, consistente en la disminución de 469.35 metros cuadrados a 206.76 metros cuadrados, ya que solo se construyeron estos últimos y REGULARIZACIÓN de 90.63 metros cuadrados que sin autorización se hicieron en la parte posterior del predio en un nivel) y USO DE EDIFICACIÓN (Regularización) para OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en el inmueble ubicado en la AVENIDA JUSTO SIERRA No. 321, FRACCIONAMIENTO SAN JEMO PRIMER SECTOR de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 44-120-016, el cual cuenta con una superficie de 409.85 metros cuadrados, una construcción existente autorizada de 206.76 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 90.63 metros cuadrados, resultando una construcción total de 297.39 metros cuadrados.**

SEGUNDO. - Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados mediante plano de fecha 08-ochto de Mayo de 1991-mil novecientos noventa y uno, dentro del expediente administrativo 7407, para uso de Oficinas, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de la Presidencia Municipal de Monterrey, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

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

- A. **Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
 - 1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
 - 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 - 3. Deberá de respetar el uso de edificación para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.
 - 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 - 5. 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.
 - 6. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 06-seis cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo para el giro de Oficinas.**
 - 7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

8/12/08
publica



Handwritten initials and a checkmark.

8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
12. 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.
- B. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/010/2017 de fecha 04-cuatro de Enero del 2017-dos mil diecisiete, 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:
 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 avenida Justo Sierra, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
 2. 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.
 3. El proyecto presenta una propuesta de estacionamiento la cual cuenta con un acceso vehicular de 3.19 metros de ancho, que funciona con doble sentido de circulación. Considerando los antecedentes aprobados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio de Monterrey, del expediente 7407 de fecha 8 de mayo de 1991, y número de registro 1310-91 de fecha 16 de mayo de 1991, los cuales autorizan esta zona de estacionamiento con el mencionado acceso vehicular, se da visto bueno a la propuesta presentada, condicionado a cumplir con los siguientes puntos en materia vialidad.
 4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 5. 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 65 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.
 6. El acceso vehicular al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 7. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 8. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaría de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.

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 de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 4477/2016, dentro del dictamen LTA-000532/2016 de fecha 17-diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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

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 viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación, deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 8:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
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, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en jardines, 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.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- #### Contaminación del Agua
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
 15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
 16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
 17. 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

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. 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.

20. 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.

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-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 04-cuatro 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.

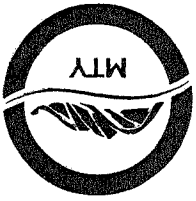
D. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con los lineamientos y las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, en el escrito con número de oficio DPC/2518/16, Expediente No. PC/358/15/18, Tarjeta Folio No. 1330/16, de fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, para el uso de Oficinas Administrativas, respecto del predio ubicado en la Calle Justo Sierra No. 321 en la Colonia San Jemo 1er. Sector, de esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral 44-120-016, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; 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, para que la misma actúe en consecuencia.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEPTIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apreciar 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.



OCTAVO: 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

SSS / AEDC / mica

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

