



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

INSTRUCTIVO

**C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD CIVIL
"INSTITUTO UNIVERSITARIO EN SISTEMAS
ADMINISTRATIVOS DE MONTERREY".
CON DOMICILIO EN CALLE IGNACIO ALLENDE No.
130, ZONA CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

Presente.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete-
VISTO- El expediente administrativo No. L-000003/2017, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. ALFONSO MONTEMAYOR MARTINEZ**, en su carácter de administrador de la sociedad "INSTITUTO UNIVERSITARIO EN SISTEMAS ADMINISTRATIVOS DE MONTERREY", en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **IGNACIO ALLENDE No. 130, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **01-177-003**, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 880.50 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 2,303.91 metros cuadrado, acompañando la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 19,014-diecinueve mil catorce, de fecha 09-nueve de Julio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (90)-noventa, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, celebran contrato de compra venta entre Montemayor y Pérez S.A. de C.V. y el "INSTITUTO UNIVERSITARIO EN SISTEMAS ADMINISTRATIVOS DE MONTERREY" S.C., respecto al predio ubicado en la propiedad marcada con el número 130 de la calle Ignacio Allende con una superficie de 880.50 metros cuadrados.

Escritura Pública Número 3,842-tres mil ochocientos cuarenta y dos, de fecha 22-veintidos de enero del 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe de la Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (119)-ciento diecinueve, con ejercicio en este



19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

Primer Distrito Registral en el Estado, donde constituyen la sociedad civil denominada "INSTITUTO UNIVERSITARIO EN SISTEMAS ADMINISTRATIVOS DE MONTERREY" S.C.

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 II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 288 Fracciones 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 a), 11, 12 Fracción II, 13, 14 Fracción III punto 3.18, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 39, 50, 46, 47, 49, 52, 139, 157, 158, 159, 160, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción I, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones IX, 20, 64, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 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.- 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 Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 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 **DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(SC) SERVICIOS Y COMERCIO**; donde el uso solicitado para **3.18.4 Preparatoria y 3.18.7 Universidad** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,303.91 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:



19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SEMISOTANO	197.55 m2	197.55 m2	Estacionamiento Cubierto para 07-siete cajones, almacén aseo, almacén de triques y escaleras.
PLANTA BAJA	752.64 m2	752.64 m2	Área común, escaleras, laboratorio de química y biología, laboratorio de física, 2 aulas preparatoria y recepción.
MEZZANINE	485.71 m2	485.71 m2	2 salones de computación, escaleras, 4 aulas de preparatoria, biblioteca, 3 aulas de universidad y área común.
1ER. NIVEL	559.06 m2	559.06 m2	Escaleras, área común, 2 aulas de universidad, auditorio, baños mujeres, escaleras, patio descubierto, terraza cubierta, archivo muerto, sala de espera, archivo, almacén, secretaria, oficina del director, escaleras.
2DO. NIVEL	308.95 m2	308.95 m2	Escaleras, 2 aulas de universidad, área común, prefectura y baño de hombres.
Total	2,303.91 m2	2,303.91 m2	PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD CON ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 7-CAJONES

IV.- Que proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, 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, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro se requiere lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA			PROYECTO REQUIERE
	CANTIDAD	UBS	M2	
Preparatoria	70.00	M2	154.50	2 cajones
Universidad	30.00	M2	303.20	10 cajones
REQUIERE UN TOTAL	12- CAJONES			

Ahora bien, dado que el solicitante cuenta con 7-siete cajones de estacionamiento cubiertos dentro del predio y requiere un total de 12-doce cajones de estacionamiento presenta contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Vicente Guerrero Norte No. 405, Zona Centro, celebrado entre Jesús Herrera Muñoz y el Instituto Universitario En Sistemas Administrativos de Monterrey, Sociedad Civil,



19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

de fecha 10 de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete, en el cual presenta 40 -cuarenta cajones de estacionamiento de acuerdo con lo establecido con el artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey .

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 13 de marzo del 2017, se observó que al momento de la inspección el uso del predio corresponde a una preparatoria, si concuerda los planos con la construcción existente, si cuenta con cajones de estacionamiento.

VII.- El interesado acompaña documento de fecha 27-veintisiete de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del Reporte número I16-627, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de **Preparatoria y Universidad**, en relación al predio ubicado en la calle Allende Ote. No. 130, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-177-003, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio No.0158/2017, dentro del expediente LTA-000007/2017 de fecha 17-dieciséis de Enero de 2017-dos mil diecisiete, señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento **Preparatoria y Universidad** 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.

IX.- El interesado acompaña con Dictamen de Seguridad Estructural, de fecha 30-treinta de septiembre del 2016, mediante el cual la Arq. María Guadalupe Ayala López, con Cedula Profesional número 1449337, manifestando su responsabilidad como Perito Responsable y anexa Dictamen Estructural del proyecto a realizarse en la calle Allende Ote. No. 130, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey N.L., dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

X.- Con base en el 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, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número **DPTDU/V/139/2017** de fecha 13-trece de Febrero 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.

XI.- En fecha 24-veinticuatro de octubre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la calle Allende Ote. No. 130, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-177-003, en la cual señala que en los estudios de vialidad 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 calle Mariano Matamoros deberá respetar un ancho total de 23.00 metros, 11.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para la calle Ignacio Allende deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Que, de acuerdo a lo 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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD**, en el inmueble ubicado en la calle Allende Ote. No. 130, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-177-003, el cual tiene una superficie total de 880.50 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 2,303.91 metros cuadrada.

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

A) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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,



19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

- dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Preparatoria y Universidad** en el predio en cuestión.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. No podrá utilizar el utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
 6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **13-trece cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
 7. 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.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 9. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 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 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.
 12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- B) En cuanto a Patronato de Bomberos Dictamen con oficio número, Reporte I16-627 de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Preparatoria y Universidad, 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



19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

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.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/139/2017 de fecha 13-trece de febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección De Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, 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 la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la calle Mariano Matamoros deberá respetar un ancho total de 23.00 metros, 11.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

b) Para la calle Ignacio Allende se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Mariano Matamoros, 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 quedara condicionado a que en el momento que realice la ampliación de la avenida Mariano Matamoros, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

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 Municipio de Monterrey 2013-2025.

4. De conformidad al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos 2.70 x 5.00 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 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

6. El acceso vehicular deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos



19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7. El Proyecto propone un acceso y un pasillo de circulación menor de 6.00 metros de ancho, la cual es la dimensión mínima aceptable de acuerdo a los artículos 64 y 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

Conforme al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que cuando se trate de Regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menor dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional. Por lo anterior, se condiciona a contar con personal de apoyo durante el horario de servicio del Desarrollo, que auxilie a los usuarios a realizar sus maniobras al interior y en el acceso.

- B. Con respecto al andén para el ascenso y descenso de alumnos, de conformidad con el Artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, y tomando en cuenta que la edificación se encuentra dentro del centro metropolitano, queda exento de contemplar este para la presente licencia.

ARTICULO 60. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

9. 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.
10. 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 o las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
11. 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.



19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No.0158/2017 dentro del expediente LTA- 000007/2017 de fecha 17-diecisiete de enero de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia 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 08:00 a 18:00 horas (horario común para venta de autopartes).
5. En caso de utilizar bocinas, megafonías 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. 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.



19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

Emisiones al Aire

12. El laboratorio de Química deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas Correspondientes.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
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. De acuerdo al plano presentado ante esta dependencia el proyecto está libre de lineamientos urbanísticos por lo que no requiere de arbolado en el área jardinada, en cuanto al estacionamiento deberá contar 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y

19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

debido a que los cajones estará bajo techo, deberá reponer el árbol encino a vivero municipal además de pagar cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, 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 del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

19 de mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5111/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000003/2017

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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, notifiqúese 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 REYES DOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Alfonso Montemayor Martínez siendo las 14:00 horas del día 03 del mes de Julio del 2017.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelina Jiménez
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 2144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Alfonso Montemayor Martínez
FIRMA [Firma]