

### ACUERDO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete. **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000255-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de Julio del año 2017-dos mil diecisiete, por la **C. LORENA IRASEMA GALINDO SILVA**, en su carácter de arrendataria del inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES No. 1918, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL CUMBRES SEGUNDO SECTOR SECCION "A"**, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 23-049-033**, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GUARDERIA**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 375.90 metros cuadrados, con una construcción de 332.74 metros cuadrados que se regularizan, acompañando la solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 19,424-diecinueve mil cuatrocientos veinticuatro, de fecha 14-catorce de Marzo del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe de la Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a la compra del bien inmueble que nos ocupa, a favor del C. José Guadalupe Leal Quintanilla.

Contrato de Arrendamiento, Bajo el Acta Fuera de Protocolo Número 071/168,958/17-setenta y uno diagonal ciento sesenta y ocho mil novecientos cincuenta y ocho diagonal diecisiete, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Santos Cazares Rivera, Notario Público Suplente del Licenciado Homero Antonio Cantu Ochoa, Notario Publico Titular de la Notaria Publica Numero 71-setenta y uno; mediante el cual celebran el contrato de arrendamiento entre la C. Lorena Irasema Galindo Silva y el C. José Guadalupe Leal Quintanilla.

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 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, numeral 2, inciso a y c, 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 3.16, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción I, 33, 94, 95, 96 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.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; donde el uso solicitado para el punto **3.16.3 Guardería** se considera como **CONDICIONADO**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción II 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 la siguiente categoría: **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 de las condiciones de uso y destino del suelo y edificaciones que se establezcan para cada una de ellas".

estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta 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, en relación a lo establecido por el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señalan para los usos del suelo condicionados, que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta 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, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por 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 emitirá 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 1500-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 del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el 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 correspondiente 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 (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

En este caso en particular, son aplicables únicamente los requerimientos **II, III y IV**, toda vez que el lote en comento se encuentra, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, en una zona identificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, mismos que se subsana 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. 2947/2017 dentro del expediente **LTA-000310/2017**, de fecha 04 de Agosto del 2017. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento, toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/485/2017** de fecha 31 de Agosto del 2017, 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 acompaña el dictamen de lineamientos de seguridad, realizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 28 de Julio del 2017, **No. SAY-PCM/D/1993/2017, Tarjeta Folio No. 919/17, Expediente No. PC/728/15/18**, mediante el cual señala los lineamientos en materia de Protección Civil, que deberá cumplir de acuerdo al Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey.

**IV.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 02 de Agosto del 2017, se observó que al momento de la inspección que el uso actual es una casa de dos pisos en remodelación para utilizar como Guardería, se aprecia que la edificación se encuentra igual que el plano sin ninguna modificación, si cuenta con 5 espacios para estacionamiento.

\*F) solicitante anexa carta manifestando su compromiso sobre habilitar las áreas de acuerdo al proyecto presentado, así como darle el uso solicitado de Guardería, firmada por la titular Lorena Irasema Galindo Silva.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 332.74 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	245.02	245.02	Pórtico, acceso, recepción, filtro, área recreativa, baño, oficina, escalera, baño, lactantes, enfermería, almacén, cocina comedor, jardín y estacionamiento descubierto para 2-cajones
PLANTA ALTA	87.72	87.72	Escalera, maternal 1, maternal 2, preescolar 1 y baños
<b>TOTAL</b>	<b>332.74</b>	<b>332.74</b>	<b>GUARDERIA CON 2-DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 375.90 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (281.92 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (245.02 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (1,315.65 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.89 (332.74 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (56.38 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (60.48 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (93.98 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.35 (130.88 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 2.80 metros en su nivel más alto.

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, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 2 cajones
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Guardería	100	M2	146.30	1 cajón	
REQUIERE UN TOTAL	1- CAJON				

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.

VIII.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, No. **SAY-PCM/D/1993/2017, Tarjeta Folio No. 919/17, Expediente No. PC/728/15/18** de fecha 28-veintiocho de Julio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **GUARDERIA**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 1918, Fraccionamiento Residencial Cumbres Segundo Sector Sección "A" e identificado con el número de Expediente Catastral (70)23-049-033; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. **2947/2017** dentro del expediente **LTA-000310/2017**, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento como **Guardería** 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.

X.- El solicitante presenta **Análisis Estructural**, firmada por el Ing. Carlos Alberto Calvillo Rodríguez, con cedula profesional 1201744, en donde informa su responsabilidad de la Construcción a regularizarse en el predio que nos ocupa con expediente catastral 23-049-033.

XI.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número **DPTDU/V/485/2017** de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XII.- En fecha 24-veinticuatro de Julio del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 1918, Fraccionamiento Residencial Cumbres Segundo Sector Sección "A" e identificado con el número de Expediente Catastral (70)23-049-033, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para la Av. Paseo de los Leones 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 DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GUARDERIA**, en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 1918, Fraccionamiento Residencial Cumbres Segundo Sector Sección "A" e identificado con el número de Expediente Catastral (70)23-049-033, el cual tiene un superficie total de 375.90 metros cuadrados, con una construcción de 332.74 metros cuadrados que se regularizan.

**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, 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 **Guardería** 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. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento **01-un cajón de Estacionamiento** de requerimiento sin embargo soluciona con **02-dos cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
6. Deberá conservar 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. SAY-PCM/D/1993/2017, Tarjeta Folio No. 919/17, Expediente No. PC/728/15/18, de fecha 28 de Julio del 2017, en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de 3.16.3 Guardería, emitidos por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/485/2017 de fecha treinta y uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, 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 la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaria.
  - a) Para la Avenida Paseo de los Leones 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 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. De conformidad con el 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 de 2.70 x 5.00 metros.
4. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. También de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Paseo de Los Leones, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el limite hacia el predio.
6. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar con todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículo.
7. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben 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 fijos o móviles, así como postes o arboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos a los cajones.
8. 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 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

9. Deberá implementar un reglamento para los padres de familia, con el fin de que estos respeten la operación vehicular y no hagan uso de la zona de ascenso y descenso (su colindancia con la vía pública) como estacionamiento, y en caso de requerir realizar algún trámite en la Guardería busquen otra alternativa para estacionarse.
10. En el caso de eventos donde se requiera la presencia de padres de familia o inventados, se deberán realizar en otras edificaciones que cuenten con las características adecuadas para solucionar la demanda de cajones que tendrán.
11. 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
12. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el Oficio No. 2947/2017 dentro del expediente LTA-000310/2017, de fecha 04-cuatro de Agosto del 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 de 68 dB (A) de 07:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. 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**

8. 19

13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
16. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
19. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 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-dós cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 03-tres árboles de características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

23. 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.
24. 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 03-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 apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**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 apereibimiento 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, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C. C Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

SCS / AEDC / sefv

