



Oficio No. SEDUE 7296/2018
Expediente Administrativo L-000596-16

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE
LA SOCIEDAD DENOMINADA "FIANZAS DORAMA"
DOMICILIO: AVENIDA SAN JERONIMO N° 506 EN
LA COLONIA SAN JERONIMO, MONTERREY, N. L.
PRESENTE. -**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de Junio del año 2018-dos mil dieciocho. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000596/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. PEDRO ALBERTO MUÑOZ DE COTE RUIZ** en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada "FIANZAS DORAMA", S.A., arrendataria del inmueble ubicado en la avenida **SAN JERONIMO N° 506, COLONIA SAN JERONIMO**, en la jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral **22-089-026**, solicitud mediante la cual el interesado, pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (Regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (Regularización) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, con una superficie total de 308.115 metros cuadrados; y una construcción existente autorizada de 186.59 metros cuadrados, una construcción por regularizar de 92.55 metros cuadrados, que generan una construcción total de 279.14 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

Escritura Publica número 26,523-veintiséis mil quinientos veintitrés, de fecha 25-veinticinco de Febrero del año de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernández, Notario Público Suplente de la Notaría Publica número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Convenio de división de Co-propiedad, en el cual a la Señora Gabriela Tamez de la Garza, se le aplica en exclusiva propiedad, la finca marcada con el número 506 de la avenida San Jerónimo, al cual le corresponde el expediente catastral 22-089-026, con una superficie de 616.23 metros cuadrados, escritura que fuera registrada ante el 1er. Registrador Pública de la Propiedad y de Comercio del primer Distrito, con sede en Monterrey, Nuevo León, bajo el número 7760, volumen 209, Libro 174, sección 1, Propiedad el 03-tres de septiembre de 1987-mil novecientos ochenta y siete.

Escritura Publica número 33,513-treinta y tres mil quinientos trece, de fecha 04-cuatro de Junio del año de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 212-doscientos doce, del Distrito Federal, mediante la cual se realiza la Protocolización en lo Conducente del Acta de la Asamblea General extraordinaria de accionistas de "AXA FIANZAS", S.A., en lo relativo a la Reforma Total de los Estatutos Sociales y el Cambio de su Denominación Social, por la de "FIANZAS DORAMA", S.A.

Escritura Publica número 49,816-cuarenta y nueve mil ochocientos dieciséis, de fecha 24-veinticuatro de Febrero del año de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Zamudio Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 45-cuarenta y cinco, del Estado de México, mediante la cual se otorgan poderes por parte de la sociedad denominada "FIANZAS DORAMA", S.A., a favor de PEDRO ALBERTO MUÑOZ DE COTE RUIZ Y CINTHYA CRISTINA GARCIA VILLALBA.

Contrato de Arrendamiento realizado por una parte la señora GABRIELA TAMEZ DE LA GARZA, representada en este acto por

[Handwritten signature]



su Apoderado Legal, la señora Gabriela Tamez de la Garza en calidad de Arrendador, y por la otra parte "FIANZAS DORAMA", S.A., representado por el C. CARLOS ARTURO KRISTELMY HUACUJA DOMINGUEZ, como Arrendatario, el cual fue certificado en Acta Fuera de Protocolo, N° 114,677-ciento catorce mil seiscientos sesenta y siete, por el Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, de fecha 15-quince de Mayo de 2017.

ANTECEDENTES

Presenta copia del plano con folio número 16858, por medio del cual la Dirección de Urbanismo y Planificación de la Secretaría de Fomento Ecológico y Obras, el 24-veinticuatro de Febrero de 1976-mil novecientos setenta y seis, mediante número de registro 53/76, autorizó la Construcción de 02-dos Oficinas, en el inmueble ubicado en la Calle San Jerónimo, N° 506, Colonia San Jerónimo, expediente catastral 22-089-026, que contaba con una superficie total de 604.00 metros cuadrados y una construcción de 440.00 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 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 punto 2 inciso f), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción II I punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a V y XVII, 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 III, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 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 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 JERONIMO**, en una Zona Clasificada como **SCU - SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **L- 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 279.14 metros cuadrados conforme a la siguiente tabla:

	Existente Autorizada	Por Regularizar	Total	Desglose de Áreas
P. B.	55.55 m2	41.37 m2	96.92 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Área de Espera, Oficinas, Baños, Comedor, Área Jardinada, 02-dos Cajones de Estacionamiento y Escaleras.
1° Nivel	131.04 m2	51.18 m2	182.22 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Site, Archivo Muerto, Sala de Juntas, Baño, Oficina.
Total	186.59 m2	92.55 m2	279.14 m2	

IV.- 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 308.115 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (231.086 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.59 (182.220 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00 (1,540.57 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.90 (279.14 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (77.02 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.41 (125.89 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (46.21 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (49.96 metros cuadrados). Número de niveles máximos: 12-doce, y el proyecto presenta 2-dos niveles, a una altura de 5.60 metros lineales, por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 661/17, de fecha 07-siete de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, en el cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto, es factible la altura prevista de 5.60 metros, en el área de espera y oficinas.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, de acuerdo a la siguiente tabla:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere	Predio	2	
Oficina	30.00	M2	64.06	2.14=2	Predio	2	Si Cumple
Requiere			2		Total	2	

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.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 30-treinta de Enero del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se pudo constatar que en la propiedad se da uso de oficinas, tiene diferencias que fueron subsanadas en el plano y si cuenta con estacionamiento.

VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió oficio de fecha 07-siete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPC/2374/16, Expediente N° PC337/15/18 y Tarjeta Folio N° 1255/16, mediante el cual emitió lineamientos de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble y establecimiento de oficinas ubicado en la avenida San Jerónimo, N° 506 en la Colonia San Jerónimo, Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 26-089-026, 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, mediante oficio N° 0079/2017 dentro del dictamen LTA-000633/2016, de fecha 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Dictamen de Revisión Estructural, de fecha de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Ingeniero Valdemar Leal García, con Cedula Profesional número 3139165, mediante el cual señala que no se observa en los elementos estructurales, indicio de alguna falla estructural, tales como grietas, deflexiones, fisuras y/o hendiduras, por lo que acepta su responsabilidad sobre el correcto funcionamiento estructural del inmueble que nos ocupa.

X.- En base en el artículo 97 Fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, esta Secretaría, emitió mediante oficio número DPTDU/V/116/2017, de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2017-dos mil diecisiete, a través de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- En fecha 19-diecinueve de Marzo del 2015-dos mil quince, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la avenida San Jerónimo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y un ancho de vía de 40.00 metros. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el inmueble ubicado en la avenida **SAN JERÓNIMO, N° 506, COLONIA SAN JERONIMO**, en la jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral **22-089-026**, el cual se conforma de una superficie total de 308.115 metros cuadrados; y una construcción existente autorizada de 186.59 metros cuadrados y una construcción que se regulariza de 92.55 metros cuadrados que generan una construcción total de 279.14 metros cuadrados.

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) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento** con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, **los 2-dos cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.**
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.
- B) Deberá cumplir las medidas de prevención contra incendios y seguridad humana en el diseño y construcción y las recomendaciones que se deberán implementar para el proyecto solicitado, a ubicarse en la avenida San Jerónimo, N° 506 en la colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 22-089-026, señaladas mediante documento de fecha 07-siete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio N° DPC/2374/16, Expediente N° PC337/15/18 y Tarjeta Folio N° 1255/16, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil, quedando 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 dicha 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 DPTDU/V/116/2017, de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información y planos presentado 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 ésta Secretaría.
 - a) Para la avenida San Jerónimo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No 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 acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la calle Camino Real, por donde se propone el acceso vehicular, los cajones propuestos colindantes a dicha vía deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

4. Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.- En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90 ° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.
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 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.
7. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
8. 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.

L) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 0079/2017 dentro del dictamen LTA-000633/2016, de fecha 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:30 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
16. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que 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 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (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

23. En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico ubicado en el estacionamiento del establecimiento deberá presentar copia del referendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.
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: La Licencia 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 apereibir a los interesados en términos del artículos 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 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.

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 firma el C. Secretario y el C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y El C. Director de Control Urbano adscrito. -----

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

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

SCS / AEDC / jerc



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

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____