

No. de Oficio: SEDUE 7518/2018
Expediente Administrativo L-000288-17

INSTRUCTIVO

**C.C. RODOLFO VILLARREAL MARTINEZ Y
ANA MARIA LOPEZ MONTES DE VILLARREAL
CON DOMICILIO AVENIDA RODRIGO GOMEZ
Nº 687, COLONIA CENTRAL, MONTERREY
NUEVO LEON.
P R E S E N T E.-**

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 11-once días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho.-----
---**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000288-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, por los **C.C. RODOLFO VILLARREAL MARTINEZ Y ANA MARIA LOPEZ MONTES DE VILLARREAL**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA CENTRAL Nº 687, COLONIA AVENIDA CENTRAL**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 27-018-051**; lo cual acredita mediante Escritura Publica Número 2423 - dos mil cuatrocientos veintitres, de fecha 09-nueve de Octubre de 1975- mil novecientos setenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Mario Leija Arzave, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 25 (veinticinco), con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y CENTRO DE ACTUALIZACION PROFESIONAL**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 170.00 metros cuadrados y una construcción autorizada de 105.00 metros cuadrados los cuales son por aprobar el Uso de Edificación, para lo cual el solicitante acompaña la siguiente documentación:

- Contrato de Arrendamiento de fecha 1-primer de Enero del 2017-dos mil diecisiete, celebrado por la C. Ana Maria Lopez Montes, en carácter de arrendador y por el Dr. Fidel Rodriguez Martinez, en carácter de arrendatario; copia del contrato que en su momento fué certificado por el Licenciado José Alejandro Morales, Notario Público Titular de la Notaría Pública Nº 85-ochenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; tomándose razón del mismo bajo el Acta número 085/26,609/18 cero ochenta y cinco diagonal veintiséis mil seiscientos nueve diagonal dieciocho, de fecha 05-cinco de marzo del 2018-dos mil dieciocho.

ANTECEDENTES

La Dirección de Permisos de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N.L. mediante plano con fecha 10-diez de Febrero del 2000-dos mil ,bajo el número de Expediente 000582 autorizó la Regularización de Casa Habitación Unifamiliar.

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, 281, 282, 283, 284, 285, 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 c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III puntos 3.9 y 3.18, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 49, 50, 52, 53, 139, 156, 157, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, 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 NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE**, en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS Y 3.18.9 CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL** se consideran como **PERMITIDOS**, resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje."*...

III.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 17- diecisiete de agosto del 2017-dos mil diecisiete, se pudo constatar que el inmueble se encuentra sin uso, lo físico encontrado en el inmueble, coincide con el plano entregado para inspección, si cuenta con cajones de estacionamiento funcionales.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 105.00 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 totales autorizados	Desglose de áreas
Planta baja	105.00	Recepción, 04-oficinas, 01-Aula (oficina de práctica), 2 baños, jardín y estacionamiento para 06-cajones (03-tres dentro del predio y 03-en predio arrendado)
Total	105.00	Oficinas Administrativas de Profesionistas y Centro de Actualización Profesional con estacionamiento para 06-cajones (03-tres dentro del predio y 03- en predio arrendado)

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 170.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (127.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.62 (105.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.50 v** (595.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.62 v (105.00 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (25.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (25.50 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (42.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.38 (65.00 metros cuadrados); Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez, y el proyecto presenta 01-un nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros, el proyecto cumple, ya que tiene una altura de 3.00 metros, cumpliendo con el diverso artículo 39 segundo párrafo del citado reglamento.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida acorde al plan citado en el considerando anterior, en lo que respecta a los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Norte, conforme a lo siguiente: se requiere para el uso de Oficinas Administrativas de Profesionistas, 1-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 46.59 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón y para el giro de Centro de Actualización Profesional, 1-un cajón por cada 0.25 de Aula, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 01-Aula, por lo que resulta el requerimiento de 04-cuatro cajones; generandose un total de 05-cinco cajones la exigencia requerida; ahora bien, tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece lo siguiente: "En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda

cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casi debiendo concurrir las siguientes condicionantes: II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía, IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; por lo que el proyecto presentado soluciona dicha normatividad con 06-seis cajones de estacionamiento de los cuales 03-tres cajones están dentro del predio y 03-tres cajones en el predio ubicado en la calle Rodrigo Gomez N° 685 en la colonia Central, lo cual acredita mediante Contrato de Arrendamiento de fecha 1-primero de Enero del 2017-dos mil diecisiete, celebrado por la C. Ana Maria Lopez Montes, en carácter de arrendador y por el Dr. Fidel Rodriguez Martinez, en carácter de arrendatario; copia del contrato que en su momento fué certificado por el Licenciado José Alejandro Morales, Notario Público Titular de la Notaría Pública N° 85-ochenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; tomándose razón del mismo bajo el Acta número 085/26,609/18 cero ochenta y cinco diagonal veintiséis mil seiscientos nueve diagonal dieciocho, de fecha 05-cinco de marzo del 2018-dos mil dieciocho.

VII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante N° de Oficio 3136/2017, dentro del dictamen LTA-000351/2017, de fecha 18-dieciocho de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- De lo anterior, y 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/565/2017, de fecha 06-seis de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo.

IX.- Los solicitantes acompañan Alineamiento Vial de fecha 26 - veintiseis de julio del 2017-dos mil diecisiete, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al inmueble ubicado en la avenida Central (Av. Rodrigo Gomez) N° 687, Colonia Central, e identificado con el número de expediente catastral 27-018-051, en el cual señala que en los estudios de vialidad **No** se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (en la forma en que se indica), por lo que deberá respetar lo siguiente: a) para la avenida Central deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras.

X.- En materia de Protección Civil, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/2006/2017, Tarjeta Folio No. 925/17, Expediente No. PC/729/15/18, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, que le señala los lineamientos de Seguridad en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS Y CENTRO DE ACTUALIZACION PROFESIONAL**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA CENTRAL No. 687, DE LA COLONIA AVENIDA CENTRAL**, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 70) 27-018-051, el cual se conforma de una superficie de 170.00 metros cuadrados y una construcción total de 105.00 metros cuadrados por aprobar.

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

A. Deberá cumplir al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. 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.
2. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS Y CENTRO DE ACTUALIZACION PROFESIONAL**
4. Queda totalmente obligado a mantener en función los 05-cinco cajones de estacionamiento, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que requiere el proyecto como mínimo, y el proyecto presenta 06-seis cajones (03-tres están dentro del predio y 03-tres en predio arrendado, ubicado en la calle Rodrigo Gomez N° 685, en la colonia Central en el Municipio de Monterrey N.L.), en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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

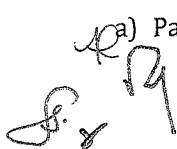
por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

8. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
12. 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.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
14. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
15. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

B. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/565/2017, de fecha 06 - seis de Octubre 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 presenta un antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, con número de expediente 0582 de fecha 10 de Febrero del 2000, en el cual se presenta una zona de estacionamiento colindante a la avenida Rodrigo Gómez, dispuesto de manera similar a la propuesta para el presente proyecto. Considerando lo anterior, se condiciona al Desarrollador a cumplir con las siguientes obligaciones.
- 2) 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 Central deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 - 4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 - 5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
 - 6) 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 - 7) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 - 8) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier 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.
 - 9) 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.
 - 10) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
- C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 3136/2017 dentro del dictamen LTA-000351/2017, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Generales

40
P
J. S.

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 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 10:00 a 19:00 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 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo que deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio

S. P.

de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, 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.

D. En materia de Seguridad, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/2006/2017, Tarjeta Folio No. 925/17, Expediente No. PC/729/15/18, de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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 el artículo 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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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

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. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano, ambos 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 / gfm

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 año _____.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

FIRMA _____



