



### INSTRUCTIVO

**C. ERIC EMILIO PACHECO CERVANTES**  
**CON DOMICILIO EN; CALLE RIO BRAVO No. 2211,**  
**COLONIA MÉXICO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

Presente. -

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres del mes de Abril del año 2019-dos mil diecinueve.-----  
---VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000272-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de Junio del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. ERIC EMILIO PACHECO CERVANTES** quien es propietario del inmueble ubicado en la Calle **RÍO PÁNUCO S/N, COLONIA MÉXICO** de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-168-004**, quien acredita las propiedad mediante Escritura Pública Número (11,199)-once mil ciento noventa y nueve, de fecha (19) diecinueve días del mes de Noviembre de (2015) dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Claudio Alejandro Fernández Lavín, notario público Suplente en Funciones de la Notaría Pública Número No. 49 de la que es titular el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA SALA DE BELLEZA** respecto al predio antes citado con una superficie total de 250.60 metros cuadrados, una superficie por demoler de 13.05 metros cuadrados y cuentan con una construcción por Regularizar 385.85 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 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracción I y II, 283 fracción I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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, 5 fracción I, 6, 8, 9 Fracción I punto 2, inciso d), 11, 12 fracción III, 14 Fracción III punto 3.1, 15 Fracción I, 16, 47, 49, 136, 139, 157, 158, 159, 160, 160 BIS y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 94, 95, 96, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción x, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI, XIV del reglamento de Administración pública del municipio de monterrey.

II.- 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 parcial antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en una Zona Clasificada como **CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **3.1.11 SALA DE BELLEZA** se consideran 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 urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."



III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 08-ocho de agosto del 2016-dos mil dieciséis, se hace constar que: al momento de la visita, el inmueble se encuentra sin uso, se marca diferencia en el plano y los cajones no se encuentran habilitados aún.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 385.85 metros cuadrados, distribuidos en 02-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	REGULARIZACION	DEMOLICION	TOTAL	Comentarios
PLANTA BAJA	199.86 M2	13.05 M2	199.86 M2	Cuenta con las siguientes áreas: 02 cajones de estacionamiento, jardín, baños, escaleras, cuarto de corte de dama y maquillaje, recepción, closet, lavados, teñidos, terraza descubierta.
1 NIVEL	185.99 M2		185.99 M2	Cuenta con las siguientes áreas: escaleras, área polivalente, área de corte, baños, espejo 360°, corte de caballeros, sala de espera, oficina, comedor de empleados, barra, alacena, almacén y terraza.
<b>Total</b>	<b>385.85 M2</b>	<b>13.05 M2</b>	<b>385.85</b>	

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Programa Parcial referido, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 250.60 metros cuadrados por aprobar, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (200.48 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 (199.86 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (626.50 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.54 (385.85 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.20 (50.12 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (50.74 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (25.06 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (25.06 metros cuadrados). Así mismo es necesario señalar que cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 8 niveles y el proyecto presenta 2 dos niveles, con la altura máxima de 4.00 metros, y el proyecto presenta 2.95 metros.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente: de acuerdo al Programa Parcial ya citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano TEC, se requiere para el giro de Salón de Belleza, de 01-un cajón por cada 60 m2 y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 106.61 m2, por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones- de acuerdo al plano de proyecto cumple con 02-dos cajones.

VII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número No. 4343/2018 dentro del expediente LTA-000463/2018 de fecha 12-doce de febrero del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual señala 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.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración pública del Municipio de Monterrey, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió el siguiente Dictamen, conforme a los documentos anexados por el solicitante.



Mediante oficio número DPTDU/V/358/2016 de fecha 07-siete de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto, presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha **19-diecinueve de abril del 2016-dos mil dieciséis**, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la CALLE RÍO PÁNUCO, S/N, COLONIA MEXICO, **MONTERREY**, identificado con el número de expediente catastral **31-168-004**, en la cual señala lo siguiente: a) para la calle Rio Bravo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) para la calle Rio Panuco deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio. Se prevé la modificación al tramo de la vía publica con la que colinda el predio.

*S.*



X.- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 07 de Junio del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la Arq. Alberto Aguilar Navarro, con Cedula Profesional No. 8149992, mediante el cual señala entre otras cosas, que se llevó a cabo un estudio de revisión estructural del inmueble existente, basado en un método de análisis, que evaluó las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta, dicha ingeniería arrojo resultados de diseño, los cuales se compararon con todos los elementos estructurales existentes y de acuerdo a ello, se emitieron las conclusiones y recomendaciones de la obra existente, las cuales avalan la seguridad de la edificación en cuanto a su resistencia, uso y servicio; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XI.-La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió oficio No. DPC/942/16, de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil Dieciséis, dentro del expediente número PC/148/15/18, Tarjeta Folio Número 495/16, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, así como los lineamientos para la operación de Sala de Belleza, en relación al predio ubicado en la Calle Rio Panuco, S/N, Colonia México en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 31-168-004, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia; por lo 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XII.-El interesado acompaña el programa de secuencia de demolición firmado por Director Responsable de Obra Arquitecto José Elpidio Guel González con cédula profesional número 3971119.

XIII.- Acompaña escrito de fecha 07-siete de junio del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el Arq. Alberto Aguilar Navarro, con cédula profesional 8149992, se manifiesta como Responsable de memoria de cálculo de sala de belleza a realizarse en calle Rio Panuco en la colonia México, en el municipio de Monterrey con expediente catastral 31-168-004.

XIV.- Acompaña escrito de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arq. José Elpidio Guel González, con cédula profesional 3971119, se manifiesta como Director Responsable de la obra de Salón de Belleza a realizarse en la Calle Panuco, en la Colonia México del Municipio de Monterrey con el expediente catastral 31-168-004.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA SALA DE BELLEZA**, en el inmueble ubicado en la CALLE RIO PANUCO S/N, COLONIA MÉXICO, **MONTERREY**, identificado con el número de expediente catastral **31-168-004**, respecto al predio antes citado con una superficie total de 250.60 metros cuadrados, una superficie por demoler de 13.05 metros cuadrados y con una construcción que se Regulariza de 385.85 metros cuadrados.

**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 ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. José Elpidio Guel González, con cédula profesional 3971119, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:**

1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.



3. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

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

- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Regularización) para **SALA DE BELLEZA**.
- c) 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).
- d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 02-Dos cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros.
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) 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.
- o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

**C. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/358/2016 de fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamientos Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado del Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaria.

- a) Para la Calle Río Bravo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la Calle Río Pánuco deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.

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

2) El predio cuenta con afectación vial por la calle Rio Panuco, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Calle Rio Panuco, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que le lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como via publica, debiendo de resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.

- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) 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.
- 5) 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 Río Pánuco, por donde se propone el acceso vehicular, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.  
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.*
- 6) El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito de acuerdo al artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del municipio de Monterrey.
- 8) 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.
- 9) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 4343/2018 dentro del expediente LTA-000463/2018 de fecha 12-doce de febrero del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de demolición parcial. -**

1. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 08:00 a 17:00 horas y sábados de 08:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmosfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041 SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que trasportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

**Generales**

1. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de tierra.
10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de la demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

#### **Aspecto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

13. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. 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, ellos con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### **Aspecto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

15. 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.
16. 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) de 68 dB (A) siendo de 08:00 a 20:00 horas (horario común para salas de belleza).
17. 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.
18. 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**

19. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
20. Queda prohibido la derrama o vertido de material solido o liquido al suelo, a la vía publica y/o áreas verdes.
21. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, emitiendo colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
22. El interior del establecimiento deberá ser libre de derrames de grasa y aceite.
23. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre el suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

##### **Emisiones al Aire**

24. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Agua**

25. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
26. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
27. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
28. 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**

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



30. 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.

31. 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.

32. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

33. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

34. 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 1 fracción VI) y deberán 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 la cantidad total de 02-dos árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

35. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B tipo 1, 2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios de 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 Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.

36. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**E.** Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, al emitir oficio No. DPC/942/16, de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil Dieciséis, dentro del expediente número PC/148/15/18, Tarjeta Folio Número 495/16, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, así como los lineamientos para la operación de salón de belleza, en relación al predio ubicado en la Calle Rio Panuco S/N, Colonia México en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 31-168-004, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia; por lo 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, por lo cual será a esa dependencia municipal 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 285 y 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de Uso de suelo y uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ellas 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 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 firma los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



  
**LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

  
**LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
SCS / AEDC / JHCC

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  
NOMBRE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_