

No. de Oficio: SEDUE 7581/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000075-17

INSTRUCTIVO

A LAS C.C. MAURA GUADALUPE MORALES
SAENZ Y OLGA LAURA RUVALCABA TORRES,
CON DOMICILIO EN SEMBRADORES No. 238,
COLONIA LEONES 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 13-Trece del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. L-000075-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por las **C.C. Maura Guadalupe Morales Sáenz y Olga Laura Ruvalcaba Torres**, en su caracteres de Arrendatarias del inmueble identificado con el número de expediente catastral **88-063-076** ubicado en la **CALLE LA PIEDAD, No. 231, FRACCIONAMIENTO BARRIO SAN CARLOS 1er. SECTOR EN MONTERREY N.L.**; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA GUARDERIA**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 92.43 m2, en la cual existe una construcción de 154.50 m2, de los cuales 18.00 m2 son por demoler y 136.50 m2 son por Regularizar; acompañan las solicitantes la siguiente documentación.

1. Escritura Publica Numero 57,760 -cincuenta y siete mil setecientos sesenta de fecha 09-nueve de Abril del 1997-mil novecientos noventa y siete pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129 asociado con el Licenciado Manuel García Cirilo, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 62, ambos con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García y actuando en protocolo de este último; donde se hace constar que el señor Héctor Ernesto Martínez Mendoza y su esposa Brenda Díaz Rodríguez de Martínez son propietarios del inmueble.
2. Contrato de arrendamiento de inmueble de fecha 10-diez de enero del 2017- dos mil diecisiete que celebran, por una parte y por sus propios derechos el C. HECTOR ERNESTO MARTINEZ MENDOZA como arrendador, MAURA GUADALUPE MORALES DE BRACHO y OLGA LAURA RUVALCABA TORRES, como arrendatarias y Víctor Manuel Benavides Almanza como fiador y/o obligado solidario, contrato ratificado ante el Lic. José Alejandro Morales Garza en fecha 10-diez de enero del 2017-dos mil diecisiete, bajo el Acta Fuera de Protocolo Número 23,351-veintitres mil trescientos cincuenta y uno y Acta fuera de Protocolo Número 23,356-veintitres mil trescientos cincuenta y seis.
3. Bajo Acta Fuera de Protocolo Número 23,473-veintitres mil cuatrocientos setenta y tres de fecha 20-veinte días del mes de enero del 2017-dos mil diecisiete, la señora Brenda Díaz Rodríguez hace constar su conformidad respecto al contrato de Arrendamiento realizada el 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete entre su esposo el señor Héctor Ernesto Martínez Mendoza como el "El Arrendador" y las señoras Maura Guadalupe Morales de Bracho y Olga Laura Ruvalcaba Torres como "El Arrendatario".

Wistos 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, XXV, último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 fracción I, 227 fracción II y último párrafo, 228 fracciones I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones 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 4 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.16, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 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 fracciones IV y IX, 20, 26 fracción I, 91, 96 y 125 del Reglamento para las Construcciones del 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de 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 NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** donde el uso solicitado de **3.16.3 GUARDERIA**, 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: *"ARTÍCULO 137. 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 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 existente de 154.50 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área	Existente	Área por Demoler	Regularización	M2 totales	Distribución de áreas
Planta Baja	81.30 m2	12.00 m2	69.30 m2	69.30 m2	Cuenta con: 01 cajón cubierto, Área de Recepción, Cocina, jardín, baño y escalera.
Planta Alta	73.20 m2	6.00 m2	67.20 m2	67.20 m2	Cuenta con: Área de lactares, Maternales, Vestíbulo, baño y escalera.
Total	154.50 m2	18.00 m2	136.50 m2	136.50 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 92.43 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (69.32 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (69.30 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (231.07 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.48 (136.50 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (11.09 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (15.22 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (23.11 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (23.13 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 05-Cinco Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.00 metros en su nivel más alto.

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 Ciudad Solidaridad, para el giro de Guardería, requiere 01-un cajón por cada 150 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 136.50 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento total de 01-un cajón, solucionando el proyecto con 01-un cajón dentro del predio.

VI.- De acuerdo a la Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2017-dos mil diecisiete, se pudo percatar que: "al momento de la visita se pudo constar que a la propiedad se da uso de guardería y opera al 100% del inmueble, se pudo constar que la edificación no corresponde a lo representado en el plano del proyecto ya que no existe el área jardinada al plano del predio, existe el lugar para un cajón de estacionamiento".

En referencia al área jardinada se anexa carta donde las señoras Maura Guadalupe Morales Sáenz y Olga Laura Ruvalcaba Torres, se compromete a habilitar el área verde, así como la demolición parcial en el domicilio señalado para la guardería.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emitió oficio No. SAY-PCM/D/0271/2017, de fecha 10-diez de febrero del 2017-dos mil Diecisiete, dentro del expediente número PC/492/15/18, Tarjeta Folio Número 0107/17, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, así como los lineamientos de seguridad para la operación de **Guardería**, en relación al predio ubicado en la Calle La Piedad No. 231, Colonia Barrio San Carlos en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 88-063-076, 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.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1023/2017 y número de expediente administrativo LTA-000093/2017, de fecha 13-trece de marzo 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.- Las interesadas acompañan 02-dos escritos de fecha 29-de mayo del 2017-dos mil diecisiete, mediante los cuales el Arquitecto Luis Enrique Carrillo Vargas, con cédula profesional 4161362, menciona el programa de demolición parcial y se manifiesta como Director Responsable de la Obra para Demolición de Guardería a realizarse en la calle La Piedad No. 231 de la Colonia Barrio San Carlos 1er. Sector, identificado con el Número de Expediente Catastral 88-063-076.

X.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por las solicitantes, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPTDU/V/248/2017, de fecha 06-seis de abril del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- En fecha 09-de febrero del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) para la calle La Piedad 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.

XII.-El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 03 Julio del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Arq. Luis Enrique Carrillo Vargas, con Cedula Profesional No. 4161362, mediante el cual señala entre otras cosas, que: "se realizó una revisión cuidadosa y completa de los elementos estructurales de la construcción como son: cimientos, muros, trabes, castillos, columnas y azotea encontrándose en buenas condiciones de servicio, ya que el edificio no ha sufrido ninguna deformación provocada por carga muerta (peso propio de la estructura), empuje estático, hundimientos o asentamientos,

desplazamientos del terreno natural, cargas vivas, por cambios de temperatura, factores climatológicos, acciones dinámicas (vibraciones, impactos o funcionamiento de maquinaria pesada), sismos, vientos y otras acciones, dándole el visto bueno de Seguridad y Operación del Inmueble"; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

ACUERDA:

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA GUARDERIA**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **88-063-076**, ubicados en la **CALLE LA PIEDAD No. 231, FRACCIONAMIENTO BARRIO SAN CARLOS 1er. SECTOR**, en el cual cuenta con una superficie total de 92.43 m2 y una un construcción existente de 154.50 m2, de los cuales 136.50 metros cuadrados por regularizar Y 18.00 metros cuadrados por demoler.

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 ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Luis Enrique Carrillo Vargas, con cédula profesional 4161362, 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, tapiales, 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) 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).
 - 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 de **GUARDERIA**, en el predio en cuestión.
 - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función de **01-un cajón** de estacionamiento requerido como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros.
 - 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 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.

- 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 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.
 - j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - k) 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.
 - l) Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **15.22 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
- C) En cuanto a Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, así como con los lineamientos para la operación de Guardería, señalados mediante oficio No. SAY-PCM/D/0271/2017, de fecha 10-diez de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido dentro del expediente número PC/492/15/18, Tarjeta Folio Número 0107/17, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al predio ubicado en la Calle La Piedad No. 231, Colonia Barrio San Carlos en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 88-063-076; 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.**
- D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/248/2017, de fecha 06-seis de abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**
- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamientos 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 esta Secretaría.
 - a) Para la calle La Piedad 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.
 - 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 - 3) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
 - 4) 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 La Piedad, 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.
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) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

- 6) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres 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 de los vehículos a los cajones.
 - 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 tránsito y vialidad de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 - 8) Deberán implementar un reglamento para los padres de familia, con el fin de que estos respeten la operación vehicular y no hagan uso de la zona de ascenso y descenso (su colindancia con la vía pública) como estacionamiento, y en caso de requerir realizar algún trámite en la Guardería busquen otra alternativa para estacionarse.
 - 9) En el caso de eventos donde se requiera la presencia de padres de familia o invitados, se deberán realizar en otras edificaciones que cuenten con las características adecuadas para solucionar la demanda de cajones que tendrán.
 - 10) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos 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.
 - 11) El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- E) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1023/2017 y número de expediente administrativo LTA-000093/2017, de fecha 13-trece de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

Generales

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública 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 de 68 dB(A) de 07:00 a 20:00 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 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total 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 anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

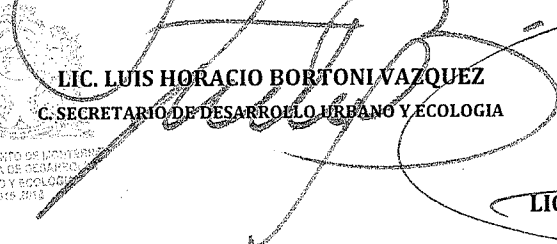
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior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

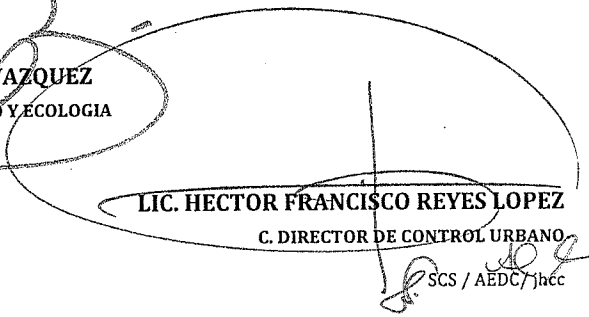
QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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 apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.


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


LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / AEDC / 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	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____	NOMBRE _____
FIRMA _____	FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____	