



No. de Oficio: SEDUE 6660/2018  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000107-17

### INSTRUCTIVO

**C. MARIO JAIME DELGADO RAMIREZ CON DOMICILIO EN; AVENIDA CAMINO REAL No.9240 COLONIA FOMERREY 1, 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 13-trece días del mes de Abril del año 2018-dos mil dieciocho.-----  
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000107-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22 veintidós de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. MARIO JAIME DELGADO RAMIREZ**, en su carácter de Propietario del inmueble ubicado en la Avenida Aztlán No.604 Colonia Unidad Modelo, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **36-006-008**, quien acredita la propiedad mediante Escritura Número 557 quinientos cincuenta y siete de fecha 22-veintidos de Diciembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Gilberto Villareal Leal, Titular de la Notaría Pública Número 48-cuarenta y ocho en ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León y con residencia en esta ciudad; solicitud mediante la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION** para **CASA DE EMPEÑO**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 233.08 metros cuadrados y una construcción existente de 233.08 metros cuadrados de los cuales 81.00 metros cuadrados son por demoler y 152.08 metros cuadrados son por regularizar.

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 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso C), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 156, 157, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículo 3 fracción VI, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículo 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** en una zona indicada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.9.2 CASA DE EMPEÑO** 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, el cual establece lo siguiente: "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 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.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 233.08 metros cuadrados, distribuidos en 01-un nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Área Existente	(m2) Por Demoler	(m2) por Regularizar	Total (m2)	Distribución
<b>Planta Baja</b>	233.08	81.00	152.08	152.08	Cuenta con las siguientes áreas: cuenta con 03 tres cajones cubiertos, mostrador, recepción, almacén, área de trabajo, cocina, baño y área jardinada
<b>Total</b>	233.08	81.00	152.08	152.08	-----

**IV.-** 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, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso el inmueble que nos ocupa (CMI CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO) y a su superficie de 233.08 metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (174.81 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (152.08 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (815.78 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (152.08 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (58.27 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.35 (81.00 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde), de 0.15 (34.96 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.15 (34.96 metros cuadrados);. Así mismo es necesario señalar que cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10 y el proyecto presenta 01 nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido 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 de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura de 3.70 metros, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

**V.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente: conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano VALLE VERDE, se requiere para el giro de Casa de Empeño, de 01-un cajón por cada 12.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 17.18 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón el cual cumple dentro del proyecto presentado y para el giro de Almacén de productos Inocuos, de 01-un cajón por cada 235.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 51.46 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón el cual cumple dentro del proyecto presentado; En relación a la casa de empeño, sigue dando cumplimiento con los que le fueron exigidos en la autorización descrita, resolviéndose un total de 03-tres cajones dentro del inmueble

**VI.-** Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 06-de Abril del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se pudo constar que “uso actual del inmueble es casa de empeño el cual se encuentra operando, de acuerdo con el plano proporcionado para inspección el área indicada a regularización si coincide, lo correspondiente al área a



demoler aún no se han realizado dichos trabajos pero el área existente para habilitar el estacionamiento y área jardinada, aun no se habilitan los cajones y que no se ha realizado la demolición.”

**VII.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. **DPC/2684/16, Tarjeta Folio No. 1364/16, Expediente No. PC/370/15/18** de fecha 08 de Noviembre del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Casa de Empeño** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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.

**VIII.-** 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, mediante oficio No. **DPTDU/V/537/2017**, de fecha 26-veintiseis de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, **siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.**

**IX.-** El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha de 14 de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por la Arq. María Guadalupe Ayala López, con Cedula Profesional No. 1449337, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, se encuentra en excelentes condiciones físicas materiales (tanto en su obra de construcción de concreto como en toda su estructura de acero); que después de su inspección se puede asegurar que esta obra no presenta ningún tipo de afectación que puedan poner en riesgo la integridad física y/o material de las personas que ahí laboren o a sus visitantes, así como a las propiedades que con ella colindan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**X.-** En fecha 18-dieciocho de febrero del 2016-dos mil dieciséis, se emite resolución alineamiento vial, por parte de la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Aztlán, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) para la calle Chichen Itzá, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) en la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. Señalando que en los estudios de vialidad Se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la colinda el predio.

**XI.-** La Dirección de Ecología, emitió Oficio No. **1309/2017** dentro del dictamen **LTA-000122/2017**, de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

Se anexa secuencia de demolición firmada por la Arquitecta María Guadalupe Ayala López, que en breve se describe

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, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION PARA CASA DE EMPEÑO,** para el



inmueble ubicado en la AVENIDA AZTLAN N°604 COLONIA UNIDAD MODELO, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 36-006-008, el cual se conforma de una superficie total de 233.08 metros cuadrados, y una construcción de 233.08 metros cuadrados de los cuales 81.00 metros cuadrados son por demoler y 152.08 metros cuadrados son por regularizar.

**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 considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, la Arquitecta María Guadalupe Ayala López, con cédula profesional 1449337, 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) 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, altura de las edificaciones, etc.).
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación (Regularización) y Construcción (Demolición Parcial y Regularización) para **Casa de Empeño**.
- 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 y 3.80 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 darseles.
- 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.

8



- 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. La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. DPC/2684/2016, Tarjeta Folio No. 1364/16, Expediente No. PC/370/15/18 de fecha 08 de Noviembre del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de Casa de Empeño en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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.

**D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/537/2017, de fecha 26-veintiseis de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1) El proyecto deberá respetar 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 esta Secretaria.

- a) Para la Avenida Aztlán, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Chichen Itzá deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (solo en ochavo)

2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio del acuerdo a la matriz de compatibilidad de uso de suelos del plan de desarrollo urbano del municipio de monterrey 2013-2025.

3) 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.

4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

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 avenida Aztlán, 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.

6) 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.

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 arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

- 8) 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.
- 9) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como una zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la visibilidad y a la zona colindante.
- 10) 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.
- 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 así sea requerido.

**E. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en Oficio No. 1309/2017 dentro del dictamen LTA-000122/2017, emitido dentro de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

#### **Generales**

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

#### **Aspecto Ambiental**

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

3. No deberán existir espacios abiertos 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 con la 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 09:00 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, 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 deberá 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 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 ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos 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 03-tres arboles 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02 árboles), por lo cual deberá arborizar la cantidad total de 03-tres arboles 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 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 inciso a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaria 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 el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**CUARTO.** - La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-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 su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO.-** La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

**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 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.** - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO.** - 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 de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. -----



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

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

SCS / AEDC / jhec

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

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