



No. de Oficio: SEDUE 16300/2021
Expediente Administrativo L-000127-20

INSTRUCTIVO

A LA C. ANA MARIA SOLIS RAMIREZ.
DOMICILIO: ESTADOS UNIDOS No. 211 EN
COLONIA VISTA HERMOSA DE ESTA CIUDAD.
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 26-veintiséis días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000127-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de julio del 2020-dos mil veinte, por la **C. ANA MARIA SOLIS RAMIREZ**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **HIDALGO No. 135 PTE., EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)01-201-008**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de **288.315** metros cuadrados, donde existe una construcción autorizada de **486.48** metros cuadrados, **84.15** metros cuadrados se desean regularizar y que juntas generan una construcción total de **570.63 metros cuadrados**, presentando el solicitante el siguiente:

ANTECEDENTE

UNICO: Copia simple del plano aprobado por el Comité de Planificación del Gobierno del Estado, de fecha 15-quince de mayo de 1973-mil novecientos setenta y tres, por el cual se autoriza la remodelación y agregado a un local comercial, ubicado en la calle Hidalgo No. 135 en esta Ciudad.

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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción II, 237, 308, 309, 310 fracciones I y II, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 399, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2, inciso a), 12 fracción II y III, 14 fracción II punto 2.3, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160bis, 162 fracciones I a XV, 166, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 30, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Ahora bien, cabe señalar, que de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio señalado se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **SC-SERVICIOS Y**



COMERCIO, en el que el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se considera **PERMITIDO**, no obstante lo anterior, es preciso señalar, que el predio citado cuenta con autorización para LOCAL COMERCIAL, tal y como se describe en apartado de antecedentes de esta resolución, por tanto, bajo esas circunstancias y en respeto a su derecho adquirido, en términos, de lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano, artículo Transitorio Quinto, que establece: **"QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación."**, así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: **"ARTICULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento."**; por lo anterior, resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ello preciso entrar al estudio de la presente solicitud para determinar los lineamientos correspondientes.

III. Ahora bien, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría el 12-dos de febrero del 2021-dos mil veintiuno, se observó que se da uso de Locales Comerciales en planta baja y planta alta almacén. Lo existente si coincide en todas y cada una de las áreas con lo marcado en el plano del proyecto presentado.

IV. Que el proyecto de Construcción presentado, consiste en 570.63 metros cuadrados, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona.

Ahora bien, de acuerdo a lo que se señala en el apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, la zona de Servicios y Comercio esta **LIBRE de lineamientos**, por tanto, al encontrarse el predio que nos ocupa en dicha zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

V. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJON POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 06-SEIS CAJONES	OPINIÓN: SI CUMPLE
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
LOCALES COMERCIALES	1C/30	M2	159.66	5 CAJONES		
ALMACEN	1 C/400	M2	301.295	1 CAJÓN		
REQUIERE	TOTAL = 06-SEIS CAJONES					

*Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso de dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

Por otra parte, es preciso mencionar, que considerando la regularización solicitada y encontrarse el predio que nos ocupa en la zona centro de esta Ciudad, el propietario propone como alternativa para la solución del requerimiento de cajones de estacionamiento 06-seis cajones en el predio ubicado en la calle Miguel Hidalgo No. 221 poniente, entre la Av. Cuauhtemoc y calle Garibaldi en la zona centro de esta Ciudad, presentando para ello, copia del contrato de arrendamiento debidamente certificado ante la fe del Notario Público No. 2 de esta Ciudad y celebrado entre el C. Alberto Treviño Fernández, como arrendador y la C. Anita Solís Ramírez, como arrendataria. Lo anterior, al cumplirse los términos de lo establecido por el artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey., que a la letra dice: **"Artículo 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100%-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes: I. Derogada; II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía; III. Derogada; IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el**



requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio...."

VI. Obran anexados en autos los siguientes documentos, estudios y dictámenes externos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/1349/20, tarjeta de folio 405/20, Expediente No. PC/610/19/21 de fecha 05-cinco de junio del 2020-dos mil veinte, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey**, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el establecimiento que nos ocupa, condicionado a cumplir con los lineamientos establecidos en dicho dictamen y del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.
- Por oficio 401.2C.2.335/2020 de fecha 17 de noviembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Delegación del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), informa lo siguiente: "... el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos. Sin embargo, este tipo de obras arquitectónicas reúnen características estéticas relevantes y su conservación es de interés de este instituto, cuenta con un estilo Art Deco, fue construido en los años 30's del siglo XX...."

VII. Así mismo, obran anexados, los documentos y dictámenes internos que en seguida se describen:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría:

- a) **Alineamiento vial** de fecha 05 de febrero de 2020, en el cual señala que para la calle Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- b) Dictamen **vial** de fecha 16 de julio de 2020-dos mil veinte, emitido mediante oficio No. DPTDU/V/291/2020.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita:

- a) Dictamen en **materia ambiental**, mediante oficio No. 1449/2020, de fecha 16 de junio de 2020-dos mil veinte, dentro del expediente LTA-000224/2020.

VIII. El interesado, allega Reporte estructural y carta de Asesor en Seguridad Estructural, de fecha 05-cinco de enero del 2020-dos mil veinte, elaborado por el Arq. Genaro Azaid García Pompa, célula profesional 3481414 quien manifiesta su responsabilidad sobre el reporte estructural (cimentación, columnas, muros, vigas, firmes y losa de entre piso y de/azotea) para el predio mencionado e identificado con el expediente catastral 70)01-201-008.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite el 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 DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble ubicado en la calle **HIDALGO No. 135 PTE., EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)01-201-008**; el cual cuenta con una superficie de **288.315** metros cuadrados, donde existe una construcción autorizada de **486.48** metros cuadrados, y se autoriza la regularización de **84.15** metros cuadrados de construcción, que juntas generan una construcción total de **570.63 metros cuadrados**

SEGUNDO. El interesado, propietario y/o poseedor deberá dar cumplimiento en todo momento a lo siguiente:

- 1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).



2. 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.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
8. 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.
9. **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.**
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B.- En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el número de oficio DPTDU/V/291/2020, de fecha 16-dieciseis de Julio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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

a) Para la calle Miguel Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación de los alineamientos 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) Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Por lo anterior, deberá acondicionar los cajones de estacionamiento necesarios a fin de cumplir con la norma.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m. y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y





VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

4) De acuerdo al plano de proyecto, se propone una alternativa de estacionamiento para 3 cajones en un predio ubicado en la calle Miguel Hidalgo 231 Poniente. Al respecto, se condiciona a que el propietario o titular del proyecto y del estacionamiento propuesto cumplan con lo siguiente:

De conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

Así mismo, el área del predio donde se presenta la opción de estacionamiento, deberá contar la autorización respectiva para operar como estacionamiento, resolviendo su propio requerimiento, además de ofrecer los cajones faltantes para la presente propuesta de estacionamiento, los cuales se deberán de indicar de manera clara dentro del plano de proyecto.

5) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar (vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

6) El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

7) 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.

8) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 1449/2020, dentro del expediente LTA-000224/2020, de fecha 16-dieciseis de Junio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-EMSDS-002-2019. NAE).

2. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

3. En caso de que las áreas comerciales pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentarlo copia de su resolutivo ante esta dependencia.

4. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.



ORIGINAL SEDU - MONTERREY



5. 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

6. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen/emisiones de ruido.

7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) de 68 dB(A) de 10:00 a 20:00 (horario propuesto en la ficha ambiental).

8. 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.

9. 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

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

12. 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.

13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

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

Emisiones al Aire

15. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes,

16. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

18. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

19. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

20. 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

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

22. 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 (y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

23. 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.

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

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





Reforestación

26. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de 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 por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 04-cuatro árboles, (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

27. 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.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la **Dirección Protección Civil Municipal**, mediante oficio SAY-PCM/D/1349/2020, Expediente No. PC/610/19/21, Tarjeta Folio No. 405/20, de fecha 05-cinco de Junio del 2020-dos mil veinte, por el cual otorga los lineamientos de seguridad en materia de protección civil para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, respecto del predio ubicado en la Calle Hidalgo No. 135 Poniente, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León., e identificado con el número de Expediente Catastral (70)01-201-008.; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

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 correspondientes.

CUARTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 313 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de suelo no tendrá vencimiento.

QUINTO. 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por tanto y atento a lo señalado por el artículo 327 de la citada Ley, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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,



ORIGINA SEDUUR MONTERREY



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. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

NOVENO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DECIMO. 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

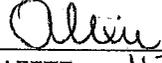

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Silvia Márquez Hernández en su carácter de apoderada legal siendo las 10:34 horas del día 22 del mes de Junio del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA 
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Silvia Márquez Hernández

FIRMA 
IDENTIFICACIÓN: INE