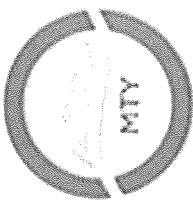


# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00490/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-249/2015  
Página 1 de 10

## INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "AUTOMOTRIZ AGUILA AZTECA", S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: AVENIDA RUIZ CORTINES No. 3500, COLONIA MITRAS CENTRO, MONTERREY, N.L.  
**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 15-quince días del mes de Enero del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
--**VISIO.-** El expediente administrativo No. **L-249/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez de Junio del año 2015-dos mil quince, por el **C. Blanca Esthela Moreno Cortes**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "**AUTOMOTRIZ AGUILA AZTECA**", **S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad con Escritura Pública número 68,525-sesenta y ocho mil quinientos veinticinco, de fecha 18-dieciocho de Mayo del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Titular de la Notaría Pública número 105-ciento cinco, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; y la existencia legal de la sociedad con Escritura Pública número 4,076-cuatro mil setenta y seis, de fecha 23-veintitres de Junio del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León; sociedad que es arrendataria del inmueble ubicado en la avenida **EUGENIO GARZA SADA** (antes Prolongación sur de la calle Félix U. Gómez) sin número, esquina Prolongación Morelos, de la Colonia Nuevo Repueblo, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **13-010-007**, acreditándolo mediante Contrato de Arrendamiento de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2014-dos mil catorce, el cual fue ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando registrado en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 27,120 de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2014-dos mil catorce; contrato que fue celebrado con el señor Francisco Xavier Juárez Shadid, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada "Inmobiliaria Shadid", S.A. de C.V., como arrendadora y propietaria del inmueble en el Estado de Nuevo León, lo que acredita con Escritura Pública número 7,775-siete mil setecientos setenta y cinco, de fecha 5-cinco de Octubre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, y acreditando la existencia legal de la sociedad con Escritura Pública número 4,665-cuatro mil seisientos sesenta y cinco, de fecha 28-veintiocho de Octubre del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) para **ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, en el inmueble antes

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

*[Firma manuscrita]*

citado, el cual tiene un superficie total de 987.35 metros cuadrados, y una construcción total por regularizar de 896.05 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

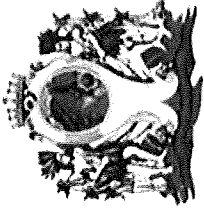
### **C O N S I D E R A N D O**

**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, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción V, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.3, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 166, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 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; Artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I, inciso D de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**II.-** En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 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 SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **3.3.2 ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, se consideraran 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 los siguiente: "**Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: 1. Permitted o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.**"...

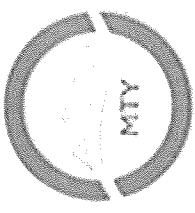
**III.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 15-quince de Junio del 2015-dos mil quince, al inmueble que nos ocupa, se hizo constar que se le está dando uso de venta de llantas nuevas y servicio de alineación y balanceo; lo físico encontrado coincide con los planos entregados





2015 - 2018

# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00490/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-249/2015  
Página 3 de 10

para la inspección, encontrándose habilitados tanto áreas libres como jardinadas; el estacionamiento se encuentra habilitado como indica el proyecto.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 896.05 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Área por Regularizar. (m2)	Total	Desglose de áreas
Planta Baja	155.55	155.55	Estacionamiento con capacidad de 9-nueve cajones, áreas de exhibición, alineación y balanceo, almacén, servicio sanitario y oficinas
1 Nivel (cubierta)	740.50	740.50	Sala de espera, mezanine, archivo, cocina y servicio sanitario.
Total	896.05	896.05	-----

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la que se encuentra el predio (CAI-Corredor de Alto Impacto) y a la superficie total de 987.35 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (740.51 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (740.50 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **5.00 veces** (4,936.75 metros cuadrados como máximo); y el proyecto presenta 0.91 veces (896.05 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (148.10 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (195.71 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (246.84 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (246.85 metros cuadrados).

Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 12, ya que el proyecto presenta 2 niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Independencia, para el uso de Alineación, balanceo, venta y montaje de plantas, requiere 01-un cajón por cada 50.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 399.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 8-ocho cajones; para la actividad de oficinas, requiere 01-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 61.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 2-dos cajones; resultando la exigencia de un total de 10-diez cajones; los cuales resuelve dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

VII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio LTA.-244/2015 de fecha 15-quince de Junio del 2015-dos mil quince, 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

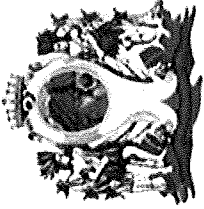
VIII.- El interesado acompañó Estudio Estructural de fecha 25-veinticinco de Abril del año 2014-dos mil catorce, elaborado por el Ingeniero Oscar Alanís Torres, con Cedula Profesional número 3976303, aplicado para la construcción a regularizar, manifestándose como responsable en materia estructural, mediante escrito de fecha 28-veintiocho de Abril del año en curso, así mismo acompañó Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por Laboratorio de Concreto y Suelos, a través del Ingeniero Emilio González Duque, con cedula profesional número 3838631; subsanando con esto, el estudio de revisión estructural requerido mediante el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, por encontrarse dicho estudio firmado por el asesor estructural, con las especificaciones e información requeridos.

IX.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V//412/2015, de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince, el cual se realizó, conforme a la información, al Plano y al Estudio de Impacto Vial, realizado por el M.C. e Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con cédulas profesionales números 67209039 y 2882303, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

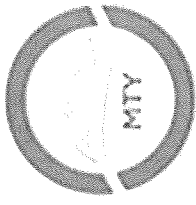
X.- El solicitante acompañó Resolución de Alineamiento Vial de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada sin número, identificado con el número de expediente catastral 13-010-007, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio; b) Para la calle Prolongación Morelos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades se deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XI.- El interesado acompañó documento con oficio número DPC/155/15-M de fecha 20-veinte de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1315/12/15, Tarjeta folio No. 1891/14-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas, respecto del predio ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada sin número, Colonia Nuevo Republico, identificado con el número de expediente catastral 13-010-007; 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.





# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00490/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-249/2016  
Página 5 de 10

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

## ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) para **ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, para el inmueble ubicado en la avenida **EUGENIO GARZA SADA** (antes Prolongación sur de la calle Félix U. Gómez) sin número, esquina Prolongación Morelos, de la Colonia Nuevo Repueblo, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **13-010-007**, el cual tiene un superficie total de 987.35 metros cuadrados, y una construcción total por regularizar de 896.05 metros cuadrados.

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

### A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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 de alineación, balanceo, venta y montaje de llantas en el inmueble 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).
5. **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los 10-diez cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado para el giro solicitado.**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta el proyecto.**
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. 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.
10. 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 Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

**B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DI/V/412/2015, de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince, por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano y al Estudio de Impacto Vial, realizado por el M.C. e Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con cédulas profesionales números 67209039 y 2882303, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

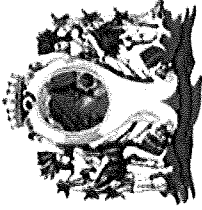
- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial expedido por ésta Secretaría.
  - a) Para la Av. Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.
  - b) Para la calle Prolongación Morelos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades se 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.

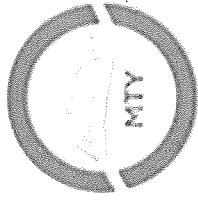
- 2) El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Eugenio Garza Sada, prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.  
El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Eugenio Garza Sada, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
- 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 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 6) Tomando en cuenta las dimensiones del taller y su área de trabajo, solo deberá dar servicio a vehículos ligeros. No deberá ser utilizado por vehículos mayores de 6.0 metros de longitud.
- 7) De conformidad con el Artículo 42 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
- 8) El propietario y los encargados del taller quedan obligados a no tener vehículos estacionados fuera del predio en espera de ser atendidos.

R. AYUNTAMIENTO  
MUNICIPAL DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO  
2015-2018





# SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00490/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-249/2015  
Página 7 de 10

- 9) La recolección de cualquier tipo de desechos, (aceites usados, refacciones, llantas usadas, etc.) deberá realizarse al interior del predio, evitando cualquier tipo de obstrucción o derrame en la vía pública.
- 10) El acceso vehicular al taller y la zona de estacionamiento que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 12) El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio, para lo cual deberán de coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar las adecuaciones viales y el señalamiento necesario para la correcta operación vial del Desarrollo.
- 13) 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 LTA.-244/2015 de fecha 15-quinque de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

### Generales

1. Queda Prohibido realizar actividades de mecánica, enderezado y pintura en el interior del predio.
2. Está Prohibido el montaje de llantas en la vía pública.
3. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 17:00 horas y sábado de 09:00 a 14:00 y en área para tal fin dentro de la propiedad.
4. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
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 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.
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), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 16:00 horas.
8. Las bocinas, magnavoices 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



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



- 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.

**Emissiones al Aire**

10. No se deberán percibir olores a predios colindantes,

**Contaminación del Suelo**

11. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, está prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
12. Queda prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
13. 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.
14. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
15. Deberá colocar trampas de aceite y grasa en los registros de drenaje sanitario.
16. 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.

**Contaminación del Agua**

17. Está prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial, al suelo, a la vía pública o áreas verdes
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 pudieran ocasionar alteraciones a la calidad el flujo ordinario del sistema; estableciendo u 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 debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
23. Para el almacenamiento de llantas o neumáticos (nuevos o usados), deberá obtener la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea por acumulación temporal, disposición final o almacenamiento.
24. 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.
25. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
26. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

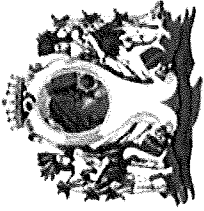
27. Cuenta con permiso para la tala de una leucaena cuyo expediente administrativo es el PAR-718-14 el cual compensó al vivero municipal la cantidad de 20 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco.



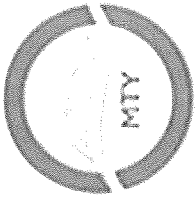
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE

*[Firma manuscrita]*





# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00490/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-249/2015  
Página 9 de 10

28. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 09-nueve 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

29. En caso de contar con el permiso de anuncio adosado a la fachada tipo "b", deberá presentar la copia del pago 2015, de lo contrario deberá regularizar el anuncio ante esta Dirección.

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

D. Deberá cumplir con los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas, indicados en el documento con número de oficio número DPC/155/15-M de fecha 20-veinte de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1315/12/15, Tarjeta folio No. 1891/14-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del predio ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada sin número, Colonia Nuevo Repueblo, identificado con el número de expediente catastral 13-010-007, 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 saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

**QUINTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



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.

**SEXTO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpusita 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.

**SÉPTIMO:** 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



**ING. GABRIEL EUGENIO FODD ALANIS**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / MBV + ZMfr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Horacio Horacio Cuatrecasas del mes de enero del 2016, siendo las 14:10 horas del día 26

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Jorge Luis Flores  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 20144

EL C. NOTIFICADO  
NOMBRE Loren García Cavazos  
FIRMA [Firma]