



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1278/2016  
EXP. ADM. L-496/2015  
Página 1 de 9

**INSTRUCTIVO**

**C. RAUL GARZA VILLARREAL  
CON DOMICILIO EN LA CALLE PASEO DE LAS  
AMERICAS No. 3550, COL. PEDREGAL DEL CONTRY  
GUADALUPE, N. L.  
P R E S E N T E.-**

**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 18-dieciocho días del mes de Abril del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-496/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2015-dos mil quince, por el **C. RAUL GARZA VILLARREAL**, en su carácter de Propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES S/N, FRACCIONAMIENTO BELLA VISTA**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **08-036-006**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 1,837-mil ochocientos treinta y siete, de fecha 8-ocho de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Pública Número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 500.00 metros cuadrados, y 467.93 metros cuadrados 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, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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 b); 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.3, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 20, 33, 94, 95, 96 y 126 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 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 CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una Zona Clasificada como **CAI-**

*J.S. P. y*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.3.2 ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: *Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje.*

**III.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 467.93 metros cuadrados en dos niveles, conforme a la siguiente distribución de áreas: Planta Baja, con una construcción de 134.15 metros cuadrados se encuentra el área de estacionamiento descubierto con capacidad para 5-cinco cajones, área de circulación, área de rampas eléctricas y para alineación (doble altura), bodega, cuarto de máquinas y oficina con 2-dos baños. Planta Alta, con una construcción de 337.78 metros cuadrados, se encuentra bodega, área de bodega y compresores, comedor y baños y la techumbre del área de rampas y circulación.

**IV.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 500.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (375.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.67 (333.78 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5 (2,500.00 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.94 (467.93 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (125.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.33 (166.22 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (75.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (75.00 metros cuadrados). Número de niveles máximos permitidos: 12 niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, a una altura de 8.30 metros en el área marcada de circulación y en área de rampas; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 459/2016, de fecha 17-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, en el cual indica que es factible autorizar una altura máxima de 8.30 metros lineales, de nivel de piso terminado a nivel superior de losa.

**V.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, para el giro de Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, requiere 1-un cajón por cada 40 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de 100.69 metros cuadrados, resultan 3-tres cajones requeridos; para el giro de Oficina requiere 1-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual, de acuerdo al proyecto presentado de un área de 37.67 metros cuadrados, requiere 1-un cajón y para el área de Bodega requiere 1-un cajón por cada 200 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual, de acuerdo al proyecto presentado de un área de 118.28 metros cuadrados, requiere 1-un cajón; dando un total de 5-cinco cajones de exigencia y el proyecto soluciona con 5-cinco cajones de estacionamiento dentro del predio.

**VI.-** Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que actualmente el inmueble no tiene uso ya que se encuentra en estado de suspensión por parte de ésta Secretaría, al no contar con las debidas autorizaciones.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**VII.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/2070/15-M, Expediente No. PC/1778/12/15, Tarjeta Folio No. 1310/15-M de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para Taller de alineación, balanceo, venta y montaje de llantas, a ubicarse en la Avenida Alfonso Reyes s/n, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-503/2015, de fecha 29-veintinueve de Octubre del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VI y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b, acompaña Estudio de Revisión Estructural, realizado por la Arquitecta María Guadalupe Zavala García, con cédula profesional 820725, para el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes s/n, con expediente catastral 08-036-006, y en el cual se concluye que después de la revisión a la edificación, se determina que la construcción se encuentra en buenas condiciones.

**X.-** La entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, con número de oficio DT/V/789/2015, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, el cual fue realizado conforme a la información y plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones que en el mismo se describen, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**XI.-** En fecha 10-diez de Septiembre del 2015-dos mil quince, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la antes Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Alfonso Reyes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NQ se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES S/N, FRACCIONAMIENTO BELLA VISTA**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **08-036-006**, el cual tiene una superficie de 500.00 metros cuadrados, y 467.93 metros cuadrados por regularizar.

f. 2  
S. M. Y.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, en el predio en cuestión.
- d) 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.
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 5-cinco cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

**B) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio No. DPC/2070/15-M, Expediente No. PC/1778/12/15, Tarjeta Folio No. 1310/15-M de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; 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. Por lo cual será a**

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)



*f-2*  
*M*  
*4*  
*S.*

710000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/789/2015, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica 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 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. Alfonso Reyes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) 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.

4) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, el cual señala lo siguiente: En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

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.

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.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- 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 el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario 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

**J) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-503/2015, de fecha 29-veintinueve de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de remodelación.-**

1. El horario de las actividades de remodelación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la remodelación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la remodelación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
5. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
6. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
7. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

**Durante la etapa de operación.-**

**Generales**

8. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
9. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento automotriz y de enderezado y pintura en el interior del predio.

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)

f. 8  
M  
4  
S.

813065



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

10. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
11. 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**

12. 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.
13. 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 las 08:00 a 18:00 horas.
14. 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.
15. 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**

16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
17. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasa y aceite.
18. Los transformadores de energía eléctrica no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Contaminación del Agua**

19. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
20. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
21. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
22. 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**

23. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
24. 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.
25. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa

J. M. G. 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)





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.

- 26. 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.
- 27. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 28. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 29. Deberá respetar las 3 palmas washingtonias presentes en el interior del predio, en caso de que interfieran con el proyecto, deberá realizar el trámite correspondiente de poda y/o derribo ante esta dependencia, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- 30. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 04-cuatro 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**

- 31. 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.
- 32. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

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

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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

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)

ta  
M  
8

4

10300





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 1278/2016  
EXP. ADM. L-496/2015  
Página 9 de 9

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:** 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.-----

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



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

SCS/mctm/eats

8. Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Ma. Guadalupe Zavala García

siendo las 14:20 horas del día 31 del mes de Mayo del 2016

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE <u>Ingrid Méndez</u>	NOMBRE <u>Ing. Ma. Guadalupe Zavala García</u>
FIRMA <u>[Firma]</u>	FIRMA <u>[Firma]</u>
NO. DE GAFETE <u>2144</u>	



**INSTRUCTIVO**

AL C. PROPIETARIO DEL INMUEBLE QUE SE UBICA EN  
LA AVENIDA ALFONSO REYES S/N, DE LA COLONIA  
BELLA VISTA DE ESTA CIUDAD E IDENTIFICADO CON  
EL EXPEDIENTE CATASTRAL 08-036-006.  
PRESENTE. -

El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, ha dictado el siguiente acuerdo:

Monterrey, Nuevo León a los 12-doce días del mes de Abril del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO**, el estado actual que guarda el expediente administrativo No. D-426/15, iniciado con motivo de las obras de construcción que fueran detectadas en el inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES S/N, DE LA COLONIA BELLA VISTA DE ESTA CIUDAD E IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL 08-036-006**, así como vistas que fueran las diversas constancias que lo integran, y

**R E S U L T A N D O**

1.- Que atendiendo a las obras de construcción detectadas en el inmueble ubicado en la **Avenida Alfonso Reyes S/n, de la Colonia Bella Vista de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 08-036-006**, en fecha 02-dos días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el C. Inspector adscrito a esta Secretaría y por el que levantara el Reporte de Inspección con folio No. 691 para el efecto de verificar el estado actual del mismo, y constatar si los trabajos de construcción, demolición, instalación, edificación o cualquier otro tipo de actividad, causan algún tipo de riesgo y/o deterioro en la calidad de vida de las personas ya sea de los propios trabajadores, vecinos colindantes y/o que por alguna razón tengan la necesidad de transitar por el lugar así mismo, requiriendo los permisos, autorizaciones y/o licencias que para el caso ameritan y que justifiquen la realización de las actividades en el inmueble descrito, así mismo, fue atendida por persona que dijo llamarse José Armando Basaldúa Carcaño, ostentándose como encargado de obra, no mostrando documentos para acreditar la autorización de las obras de construcción detectadas.

2. Ahora bien, que derivado del resultado de la visita mencionada se otorgó al C. Propietario, Poseedor, Ocupante y/o Encargado del inmueble en comento, el término legal para que hiciera uso de su **derecho de audiencia**, el mismo que **NO FUE EJERCIDO, dentro del termino obsequiado**, lo anterior a fin de que estuviera en posibilidad de acreditar de manera alguna el contar con las licencias municipales correspondientes y/o presentar el motivo por el cual incumplió con dichos documentos respecto de las construcciones, instalaciones, usos de suelo, edificaciones y/o actividades del predio materia de esta resolución, originándose con ello, la emisión del Oficio Número 1271/2015-CJ/SEDUE, de fecha 03-tres de Septiembre de 2015-dos mil quince, mediante el cual en términos legales fue ordena visita de inspección ordinaria al inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes S/n, de la Colonia Bella Vista de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 08-036-006, ordenándose la aplicación de la medida de seguridad correspondiente, por lo que, al llevarse a cabo la misma en fecha 04-cuatro de Septiembre de 2015-dos mil quince, por parte de inspector adscrito a esta Secretaría, quien entendió la diligencia con una persona que dijo llamarse José Armando Basaldúa Carcaño, quien dijo ser trabajador, al ser detectadas obras de construcción de aproximadamente 150.00 metros cuadrados, en etapa de muros, sin contar para ello con las debidas autorizaciones, ya que no se mostraron los documentos que lo justificaran, ocasionando con ello, un riesgo para las personas por desconocerse la capacidad estructural de las obras detectadas, al carecerse de los documentos y estudios técnicos necesarios para ello, se aplicó la medida de seguridad, consistente en la suspensión temporal total de los trabajos; **CLAUSURA TEMPORAL TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS Y/O**



EDIFICACIONES; Y LA PROHIBICIÓN DE ACTOS DE UTILIZACIÓN O DE USO DE EDIFICACIONES, PREDIOS O LOTES, colocándose para ello, los sellos y listones correspondientes a los números 18836, 1884 y 1885.

3.- Ahora bien, dado lo anterior y en lo que interesa, de los documentos, datos, fotografías que integran el presente, se deduce claramente que las obras, instalaciones y/o actividades llevadas a cabo en el inmueble que nos interesa, no cuentan con el documento idóneo para justificar la realización de las mismas, pues de acuerdo a lo detectado por parte de personal de esta Secretaría, al llevar a cabo la visita de inspección descrita en el inmueble de referencia, no contaban con los permisos y/o autorizaciones municipales correspondientes.

**CONSIDERANDO:**

I.- Que esta Autoridad es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones IV, VIII, XIII, XVIII, XXX, XLII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; y artículos 1 fracción V, 5 fracciones XVI y XXXI, 6 fracción IV y V, 10 fracciones XXI y XXV y dos últimos párrafos, 11, 226 fracción I, 317, 318, 319, 320, 327, 328 fracción III, 331 fracciones I a IV, 332 fracciones I a IV incluyendo el último párrafo, 333, 334, 336, 342 fracción II inciso i) 346, 351, 352, 353, 354, 355 fracciones I a IX, 356 y 357 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

II.- Que del resultado de las diversas constancias que integran el expediente administrativo aludido en un principio y demás que fueron señaladas en el cuerpo de esta resolución, podemos determinar que en el caso en concreto en el predio descrito con anterioridad, las actividades, obras, instalaciones, edificaciones y/o construcciones, que se realizaban sin contar para ello con las debidas autorizaciones municipales, resultando por ende procedente aplicar, como se aplica al Propietario del inmueble ubicado en la **Avenida Alfonso Reyes S/n, de la Colonia Bella Vista de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 08-036-006** respecto del inmueble descrito, una multa por el valor equivalente al monto de 2000-dos mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica vigente en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, por la infracción cometida y señalada en el artículo 342 fracción II inciso i) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León el cual a la letra dice : II. Multa desde dos mil hasta diez mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica: i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas;

III.- Sanción, que deberá ser cubierto ante la Tesorería Municipal de Monterrey, de conformidad con lo señalado en el artículo 2 fracción V del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, artículo 1 fracción V número uno de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Nuevo León y los artículos 1 y 67 fracción I de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado, aplicados supletoriamente a la materia, por lo que, una vez notificada la presente resolución, envíese copia de esta a dicha autoridad.

**Por lo anteriormente expuesto y fundado, se resuelve:**

**PRIMERO.-** Por los motivos anteriormente expuestos y razonados jurídicamente en el capítulo de considerandos que antecede, es procedente imponer como se **IMPONE** al Propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES S/N, DE LA COLONIA BELLA VISTA DE ESTA CIUDAD E IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL 08-036-006**, una multa por el valor equivalente a 2000-dos mil veces el salario mínimo vigente en la zona geográfica prevaleciente la zona geográfica del



Municipio de Monterrey, N. L., por haberse cometido las infracciones previstas y sancionadas por el artículo 342 fracción II inciso i) de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, que deberá ser cubierta ante la Tesorería Municipal de Monterrey, de conformidad con lo señalado en el artículo 2 fracción V del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, artículo 1 fracción V número uno de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Nuevo León y los artículos 1 y 67 fracción I de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado, aplicados supletoriamente a la materia, por lo que, una vez notificada la presente resolución, envíese copia de esta a dicha autoridad.

**SEGUNDO.-** Se comisiona para el efecto de notificar éste acuerdo al C. Notificador y/o a los C.C. Inspectores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán actuar en forma conjunta, indistinta o separadamente, debiendo levantar la constancia correspondiente

**TERCERO.-** Notifíquese y ejecútese. Así administrativamente lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L. ....

*[Firma manuscrita]*  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

SCS/llamd

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lic. Gabriel García Barrón y dijo ser Autorizado siendo las 12:21 del día 13 del mes Abril del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. INSPECTOR AUTORIZADO:

NOMBRE: [Firma manuscrita]

FIRMA: [Firma manuscrita]

CREDENCIAL OFICIAL No. 92144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Lic. Gabriel García Barrón

FIRMA: [Firma manuscrita]

IDENTIFICACIÓN: 1183062382126