



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**INSTRUCTIVO**

**C. RAÚL GARZA VILLARREAL  
CON DOMICILIO EN LA CALLE PASEO DE LAS AMÉRICAS NO.3550  
COLONIA 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 15-quince días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-593/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de Noviembre del 2015-dos mil quince, por el **C. RAUL GARZA VILLARREAL**, como propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA GONZALITOS S/N, FRACCIONAMIENTO LOS LEONES**, en esta ciudad, e identificado con el expediente catastral **25-115-022**, acreditándolo mediante Escritura Pública Número 19,645-diecinove mil seiscientos cuarenta y cinco, de fecha 06-seis de Mayo de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, en ejercicio en éste Municipio; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA ALINEACIÓN, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS** en el predio antes citado, que tiene una superficie total de 252.96 metros cuadrados, y una construcción por autorizar de 184.69 metros cuadrados.

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 I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción 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 II, 13, 14 fracción III puntos 2.3, Fracción III 3.3, 3.4 y 3.15, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86,89, 90, 91 y 94 de 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

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)

*[Handwritten signatures and initials]*





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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-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*".

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 184.69 metros cuadrados, desplantados en 2- niveles, conforme a la siguiente distribución de áreas:

|              | Por Construir    | Total            | Distribución   |
|--------------|------------------|------------------|--|
| Planta Baja  | 28.61m2          | 28.61m2          | Estacionamiento techado capacidad para 1-un cajón, área de trabajo, área de herramientas y baño. |
| Planta Alta  | 156.08m2         | 156.08m2         | Doble altura de área de trabajo  |
| <b>TOTAL</b> | <b>184.69 m2</b> | <b>184.69 m2</b> |  |

**V.-** Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona clasificada como Corredor de Alto Impacto para lotes de hasta 1,000 m2 de terreno y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 252.96 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (189.720 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (184.69 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **5.00** (1264.80 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (184.69 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (63.240 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (68.27 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (63.240 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (68.27 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 12-doce, y el proyecto presenta 02-dos niveles con una altura por nivel de 4.00 metros en el nivel, 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 Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 444/2016, de fecha 17-dieciséis de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, en el cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto, es factible la altura prevista de 9.15 metros, en el área de Trabajo".



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**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, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, se requiere para el uso de Alineación, Balanceo venta y montaje de llantas, 01 cajón cada 40.00 metros de unidad básica de servicio, y toda vez que el proyecto presentado cuenta con 50.00 metros cuadrados de área de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón, el cual resuelve con 01-un cajón dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

**VII.-** Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 08-ocho de diciembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que "no está en uso, actualmente el predio esta baldío".

**VIII.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No DPC/2055/15-M, Tarjeta Folio No. 1294/15-M, Expediente PC/1767/12/15 de fecha 17-dieciséis de septiembre de 2015 - dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas, a ubicarse en la Avenida Gonzalitos s/n, en el Fraccionamiento los Leones de este Municipio de Monterrey, con expediente catastral 25-115-022, 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.

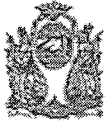
**IX.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio número 0132/2015 emite dictamen LTA-540/2015, de fecha 14 de diciembre del 2015-dos mil quince, los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** Que la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DT/E/709/DICIEMBRE/2015 de fecha 11-once de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los documentos, y al Estudio de Memoria de Cálculo realizado por el Ingeniero Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional 1897948, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 18 de Noviembre del 2015 anexo al mismo; y al Estudio de Mecánica de suelos realizado por la empresa "MILENIO CONTROL, S.A. DE C.V." a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con cédula profesional 736740; presentados por el interesado, y en el cual se dictan las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

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**

2. Mediante oficio número DT/V/867/2015 de fecha 23-veintitres de diciembre del 2015, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante y plano del proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XI.-** En fecha 31-treinta y uno de agosto de 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. Gonzalitos, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XII.-** Solicitante anexa carta compromiso firmada por Raúl Garza Villarreal de fecha 23 de Noviembre del 2015, para una vez obtenidas las licencias correspondientes contratar un Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, haciéndole saber que de conformidad con lo señalado en el artículo 20 penúltimo párrafo del Reglamento de Construcción que el mismo deberá tener una vigencia desde el inicio de la obra hasta el término de la Construcción y Hasta 01-un año de haber obtenido la constancia de terminación de obra y deberá tener cobertura aun cuando la obra este clausurada o suspendida por la autoridad competente.

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, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA ALINEACIÓN, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS** en el predio ante citado, que tienen una superficie total de 252.96 metros cuadrados, con una construcción de 184.69 metros cuadrados que se autoriza.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina), y el plano relativo que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, y estar a disposición de la autoridad, de acuerdo al artículo 33 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.
- C) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "**ARTÍCULO 26. La vigencia de las licencias iniciara a partir del día siguiente la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1-un año;...**", por lo anterior, toda vez que se trata de una construcción total de 184.69 metros

*[Firma manuscrita]*

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

cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-un AÑO para realizar las obras de construcción que se autorizan, mismo que podrá prorrogarse en los términos del artículo 27 del Reglamento para las Construcción del Municipio de Monterrey..

**E) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones:**

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- c) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f) **El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
- g) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- h) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
- i) **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra, quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los**

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

artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

- j) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  - k) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  - l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  - m) Se apercibe a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  - n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados)., colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
  - o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  - p) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
  - q) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
  - r) Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
  - s) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- F) 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 **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA ALINEACIÓN, 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

*J. R. M.*  
*S.*

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**

- 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, 1-un cajón de estacionamiento que como mínimo 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.
- G) Deberá dar cumplimiento a lo que señala, La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No DPC/2055/15-M, Tarjeta Folio No. 1294/15-M, Expediente PC/1767/12/15 de fecha 17-dieciséis de septiembre de 2015 -dos mil quince, y por el que emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas, a ubicarse en la Avenida Gonzalitos s/n, en el Fraccionamiento los Leones de este Municipio de Monterrey, con expediente catastral 25-115-022, 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.**
- H) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/867/2015 de fecha 23-veintitres de diciembre del 2015, 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:**

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**

1. El Proyecto deberá respetar los siguientes Alineamientos Viales 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 Av. Gonzalitos, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.

Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Gonzalitos, la cual está 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.
3. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida José Eleuterio González "Gonzalitos", 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.
4. 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.
5. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento 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.
6. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
8. Tomando en cuenta las dimensiones del taller, su área para maniobras vehiculares y su área de trabajo, solo deberá dar servicio a vehículos ligeros. No deberá ser utilizado por vehículos de más de 6.00 metros de longitud.
9. 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.
10. El propietario y los encargados del taller quedan obligados a no tener vehículos estacionados fuera del predio en espera de ser atendidos.

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

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





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

11. La recolección de cualquier tipo de desechos, (aceites usados y refacciones usadas, etc.) deberá realizarse al interior del predio, evitando cualquier tipo de derrame en la vía pública.
  12. 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.
  13. 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.
  14. 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.
- I) **En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 0132/2015 emitido dentro del dictamen LTA-346/2015, de fecha 14 de diciembre 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:**
1. El horario de las actividades de construcción 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 construcción 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 construcción, 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. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
  5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
  6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. 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.
11. 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.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, quedará prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

**Durante la etapa de operación.-**

**Generales**

15. 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.
16. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento automotriz y de enderezado y pintura en el interior del predio.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. 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**

19. 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.

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**

20. 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 08:30 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
21. 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.
22. 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**

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

**Contaminación del Agua**

26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
27. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
29. 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**

30. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
31. 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.
32. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
33. 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.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

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**

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

**Reforestación**

36. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1000-15 el cual fue resuelto con la reposición de 4-cuatro árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
37. 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**

38. 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.
39. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**J) En cuanto a Estructural deberá respetar lo señalado en el oficio DT/E/709/DICIEMBRE/2015 de fecha 11 de Enero del 2016, realizado por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, con rigor durante el proceso constructivo.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**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:** La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá 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 al artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la

autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebrimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y

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**

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 los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ -**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
SCS/AEDC/ea/s/zvnr

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ y ser \_\_\_\_\_, siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
Nombre \_\_\_\_\_  
Firma \_\_\_\_\_  
Credencial Oficial No. \_\_\_\_\_

EL C. NOTIFICADO  
Nombre \_\_\_\_\_  
Firma \_\_\_\_\_