



**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "TIENDAS CUPRUM", S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN: AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA No. 95-A, FRACC. NOGALAR, SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NUEVO LEON. 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 11-once días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000098/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. Humberto Gerardo Vázquez García** en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"TIENDAS CUPRUM", S.A. DE C.V.**, como Arrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA BERNARDO REYES NORTE No. 3740, COLONIA POPULAR**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **39-209-021**; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (Regularización de 606.80 metros cuadrados) Y DE USO DE EDIFICACION (Ampliación de 465.45 metros cuadrados)**, así como el cambio de uso de edificación solamente de una área de **1,194.79 metros cuadrados del TALLER MECÁNICO PARA CAMIONES Y REFACCIONARIA A ALMACÉN DE PRODUCTOS MOLESTOS, VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, conservando el uso de TALLER MECÁNICO PARA CAMIONES Y REFACCIONARIA PREVIAMENTE AUTORIZADO en una área de 1,417.04 metros cuadrados**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 3,591.00 metros cuadrados, y una construcción total de 2,958.00 metros cuadrados, de los cuales 2,351.20 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada existente y 606.80 metros cuadrados son por regularizar; En cuanto al Uso de Edificación, 1,540.96 metros cuadrados son por aprobar para el Uso de Almacén de Productos Molestos, Venta de Materiales para la Construcción y Decoración y Oficinas Administrativas, (de los cuales 346.17 metros cuadrados son por ampliar y 1,194.79 metros cuadrados son para cambio de uso de Edificación) y conservando una área de 1,417.04 metros cuadrados para los giros de Taller Mecánico para Camiones y Refaccionaria (de los cuales 1,297.76 metros cuadrados son los autorizados y 119.28 metros cuadrados son por ampliar), generando un área total por aprobar de 1,660.24 metros cuadrados de uso de Edificación; Por lo anterior, el interesado acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 3,197-tres mil ciento noventa y siete, de fecha 26-veintiseis de Diciembre del año 1978- mil novecientos setenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Pablo Quiroga Treviño, Titular de la Notaria Publica Numero 24-veinticuatro con ejercicio en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León; la cual contiene un Contrato de Donación Simple Incondicional e irrevocable a favor del Lic. Juan Antonio Martínez Chavarría y su esposa la Sra. Magdalena García Garza de Martínez, respecto del bien inmueble referido en el párrafo superior inmediato.
2. Escritura Pública número 19,560-diecinueve mil quinientos sesenta, de fecha 23-veintitres de Marzo del año 2011- dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular Numero 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; en el cual la Sra.

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 in blue and purple ink]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Magdalena García Garza otorga diversos poderes entre ellos para Actos de Administración y para Actos de Dominio, en favor de María del Socorro Martínez García.

3. Contrato de Arrendamiento de fecha 20-veinte de Octubre del 2015-dos mil quince, celebrado por una parte por la Señora Magdalena García Garza representada por la Señora María del Socorro Martínez García, como la arrendadora, y por otra parte la persona moral denominada TIENDAS CUPRUM S.A. DE C.V. representada por el Lic. Humberto Gerardo Vázquez García, como la arrendataria, del inmueble ubicado en la Av. Bernardo Reyes No. 3742 Norte de la Col. Popular, con superficie de 3,591.00 metros cuadrados; el cual fue certificado ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado Garza, titular de la Notaria Numero 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose razón del mismo dentro del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 26,694-veintiseis mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis.
4. Escritura Número 10,038-diez mil treinta y ocho, de fecha 21-veintiuno de Diciembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, de la Ciudad de Monterrey, Nuevo Leon; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada TIENDAS CUPRUM, S.A. de C.V.
5. Escritura Pública número 9,539-nueve mil quinientos treinta y nueve, de fecha 22-veintidos de Noviembre del año 2011- dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito del Estado de Nuevo León; en el cual La Sociedad denominada "TIENDAS CUPRUM, S.A. DE C.V." otorgan diversos poderes entre ellos Para Actos de Administración, en favor del Lic. Humberto Gerardo Vázquez García.

**ANTECEDENTES**

El solicitante presenta copia simple de plano de proyecto autorizado mediante No. de expediente 5160/88 de fecha 28-veintiocho de Noviembre de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey, en el cual se aprueban las partes del plano correspondientes a los aspectos urbanos, zonificación, alineamiento y uso del suelo, contemplados en los capítulos V y VI del Reglamento de Construcción Vigente en su momento, para el giro de Bodega, en un predio ubicado en la Av. Bernardo Reyes No. 3740 de la Colonia Popular, e identificado con el número de expediente catastral 39-209-021.

Mediante oficio Numero 690/H-0.4/97 de fecha 10-diez de Marzo de 1997-mil novecientos noventa y siete, dentro del expediente administrativo 1063/96, emitido por la Subsecretaria de Desarrollo Regional y Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, se autoriza el cambio de giro de Uso del Suelo de Bodegas a Taller Mecánico para Camiones y Refaccionaria y el proyecto de ampliación de la construcción misma, en un predio ubicado en la Avenida Bernardo Reyes No. 3740 Norte de la Colonia Popular, en este municipio, con una superficie total de 3,591.00 metros cuadrados y una área de construcción total de 2,470.48 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, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive 11, 137 Fracción I, 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 in blue, yellow, and purple ink.*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 I, 6, 8, 9 fracción I punto 3 inciso a), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.5 y fracción III punto 3.9 y 3.20, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 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 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** Que 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-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE**, en una Zona Clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, donde los usos solicitados de **3.20 ALMACENAMIENTO específicamente 3.20.6 DE PRODUCTOS MOLESTOS, 2.5.4 VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se consideran como **PERMITIDOS**; 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: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."*...

**III.-** Ahora bien, que de acuerdo a la aprobación emitida por la Subsecretaria de Desarrollo Regional y Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante oficio Numero 690/H-0.4/97 de fecha 10-diez de Marzo de 1997-mil novecientos noventa y siete, dentro del expediente administrativo 1063/96, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una aprobación de cambio de giro de Uso del Suelo de Bodegas a Taller Mecánico para Camiones y Refaccionaria, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, así como también el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en donde el predio se encuentra ubicado en el Distrito Urbano H-8, localizado en el Corredor Urbano CU5, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la aprobación descrita, por lo que, en esas circunstancias, resulta aplicable lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**, resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la superficie total del inmueble de 3,591.00 metros cuadrados, siendo los siguientes: un **COS**

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016  
Handwritten initials and signatures in blue and purple ink.

Handwritten number 88 in blue ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

(Coeficiente de Ocupación del Suelo) del **75 %** (2,693.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (2,673.58 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.00 veces** (3,591.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.82 (2,958.00 metros cuadrados); **CAS** (Coeficiente de Absorción) del **12.50 %** (448.875 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (539.00 metros cuadrados).

Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de +12, y el proyecto presenta 3-tres niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta 6.00 metros en su nivel más alto, por lo cual 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, 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 486/2016, de fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 6.00 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,958.00 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	<b>Autorizada Existente</b>	<b>Por Regularizar</b>	<b>Total</b>	<b>Distribución</b>
<b>Planta Baja</b>	2,066.78 m2	606.80 m2	2,673.58 m2	Pasillo de acceso y salida de 7.00 metros de ancho, áreas de jardín, <b>área de venta de materiales</b> : estacionamiento descubierto con capacidad para 04-cuatro cajones área de exhibición, mostrador, caja, sala de juntas, gerente, administración, tele venta, gerente de zona, archivo muerto, área de comedor, escalera. <b>Área de taller y refaccionaria:</b> estacionamiento parcialmente cubierto con capacidad para 05-cinco cajones, estacionamiento cubierto con capacidad para 15 cajones, área de clientes, mostrador, baño, escalera, control de acceso, almacén de refacciones, oficina, biblioteca, laboratorio, herramientas, lavado de motores, sala de ajustes, rectificador de embragues, rectificador de motores. <b>Área de almacén de Productos Molestos:</b> acceso, gerente, área de almacén doble altura, área de almacén de herrajes, baños, área de empleados, lockers, escaleras.
<b>Mezanine</b>	157.74 m2	-	157.74 m2	Mezanine 1: Área de descanso, comedor, lockers vestidores, Mezanine 2: sala de juntas, oficina, circulación.
<b>1er Nivel</b>	126.68 m2	-	126.68 m2	Escaleras, terraza, oficina 1, oficina 2, sala de juntas, baño.
<b>TOTAL</b>	2,351.20 m2	606.80 m2	2958.00 m2	-----



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

*[Handwritten signatures and initials in blue, yellow, and purple ink]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**V.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a la autorización emitida dentro del expediente administrativo 1063/96, se requirieron 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, sin embargo, al ejecutarse el cambio de uso de edificación de 1,194.79 metros cuadrados que generaba 14-catorce cajones de estacionamiento, los cuales, al ser restados al total autorizado quedan 10-diez cajones, ahora bien, para la ampliación de uso de edificación, así como también, el cambio de uso de edificación solicitada, se requiere para el uso de Almacén de Productos Molestos de 1-un cajón por cada 235.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 1,114.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 05-cinco cajones; para el uso de Oficinas Administrativas de 1-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 97.50 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 03-tres cajones; para el uso de Venta de Materiales para la Construcción y Decoración de 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 87.60 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 03-tres cajones; por lo que para estas áreas se requiere de **11-once cajones**, que sumados a los **10-diez cajones** de la construcción autorizada, genera un total de **21-veintiún cajones**; los cuales resuelven con 21-veintiún cajones dentro del inmueble que nos ocupan, según plano del proyecto presentado.

**VI.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 09-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al momento de la visita no se da uso alguno a la propiedad, se encuentra deshabilitado el edificio y aun no se inicia con trabajos de remodelación alguna. En general la edificación si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los metros cuadrados de construcción, falta por habilitar cajones de estacionamiento por la calle Barcelona y área de jardín.

**VII.-** Considerando lo establecido en el considerando inmediato anterior, el solicitante acompaña escrito de fecha 09-nueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis, firmado por el C. Humberto Gerardo Vázquez García, representante legal de la sociedad denominada **"TIENDAS CUPRUM", S.A. DE C.V.**, en el cual establece lo siguiente: *"Por medio de la presente hacemos referencia al expediente administrativo L-098/16 de la Ampliación y Cambio de Uso de Edificación a realizarse en el predio ubicado en Av. Bernardo Reyes 3740, Colonia Popular, en el Municipio de Monterrey, N. L., identificado con el expediente catastral 39-209-021. El proyecto cuenta con 15 cajones de estacionamiento, previamente autorizados, con acceso por la calle Barcelona y de los cuales se eliminaran 4 cajones ya que el acceso a estos es obstruido por 5 árboles ubicados en la banqueta de la vialidad. La intención es no realizar derribos de arbolado, contando con 21 cajones disponibles dentro del proyecto los cuales son suficientes para solventar el requerimiento. Así mismo nos comprometemos mediante la presente a habilitar los 11 cajones restantes que tienen acceso por calle Barcelona..."*

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016-2017

**VIII.-** La Dirección de Ecología, emitió oficio número 0957/2016 dentro del expediente administrativo LTA.-000095/2016 de fecha 06-seis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, 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.

**IX.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha 22-veintidos de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Ing. Civil Carlos Omar Medrano Rojas, con Cedula Profesional número 3482396, en el cual establece que el edificio cumple con las condiciones para el uso de

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**

bodega de almacenamiento y oficinas, recomendando su utilización para el fin propuesto por el propietario y el cual el sistema constructivo es estable y confiable, por lo que se hace responsable de dicha revisión mediante escrito de la misma fecha, anexo al mismo.

**X.-** Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/153/2016, de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó conforme a la información y al Plano de proyecto 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.

**XI.-** El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 10-diez de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la Avenida Bernardo Reyes número 3740, en la Colonia Popular de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 39-209-021, 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 cual deberá respetar lo siguiente: a) Para la Av. Bernardo Reyes, calle Barcelona y Calle Napoleón Bonaparte deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras, b) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

**XII.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 24-veinticuatro de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-120, para el giro de Almacén de Productos Molestos, Venta de Materiales para la Construcción y decoración y Oficinas Administrativas en Taller Mecánico previamente autorizado, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Av. Bernardo Reyes No. 3740 esquina con Barcelona Col. Popular, en Ciudad Solidaridad, e identificado con el número de expediente catastral 39-209-021, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 DE CONSTRUCCIÓN (Regularización de 606.80 metros cuadrados) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (Ampliación de 465.45 metros cuadrados), así como el cambio de uso de edificación solamente de una área de 1,194.79 metros cuadrados del TALLER MECÁNICO PARA CAMIONES Y REFACCIONARIA A ALMACÉN DE PRODUCTOS MOLESTOS, VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, conservando el uso de TALLER MECÁNICO PARA**

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)

*R*  
*ca*  
*8.*





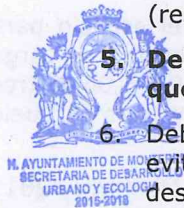
**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**CAMIONES Y REFACCIONARIA PREVIAMENTE AUTORIZADO** en una área de **1,417.04 metros cuadrados**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA BERNARDO REYES NORTE No. 3740, COLONIA POPULAR**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **39-209-021**, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 3,591.00 metros cuadrados, y una construcción total de 2,958.00 metros cuadrados, de los cuales 2,351.20 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada existente y 606.80 metros cuadrados son por regularizar; En cuanto al Uso de Edificación, 1,540.96 metros cuadrados son por aprobar para el Uso de Almacén de Productos Molestos, Venta de Materiales para la Construcción y Decoración y Oficinas Administrativas, (de los cuales 346.17 metros cuadrados son por ampliar y 1,194.79 metros cuadrados son para cambio de uso de Edificación) y conservando una área de 1,417.04 metros cuadrados para los giros de Taller Mecánico para Camiones y Refaccionaria (de los cuales 1,297.76 metros cuadrados son los autorizados y 119.28 metros cuadrados son por ampliar), generando un área total por aprobar de 1,660.24 metros cuadrados de uso de Edificación.

**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 ALMACÉN DE PRODUCTOS MOLESTOS, VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON TALLER MECANICO PARA CAMIONES Y REFACCIONARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS**
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 21-veintiun cajones de estacionamiento que requiere como mínimo el proyecto presentado para los giros solicitados.**
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de



Handwritten initials and signatures: "UP", "994", "cu", "js."



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2417/2016  
EXP. ADM. L-098/2016  
Página 8 de 12

Nuevo León.

**B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/153/2016, de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

El presente dictamen corresponde a la revisión de las áreas viales del predio donde se pretende el cambio de Uso de Edificación y la Regularización para Almacén de Productos Molestos, Venta de Materiales y Oficinas Administrativas, por lo que el área correspondiente a donde se ubica la Refaccionaria previamente autorizada, deberá respetar las áreas viales autorizadas de acuerdo al antecedente presentado.

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

- a) Para la Avenida Bernardo Reyes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Barcelona deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Napoleón Bonaparte deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En las esquinas formadas por las intersecciones de éstas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.  
(Solo en los ochavos)

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

3) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4) Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto, el espacio para maniobras y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga con capacidad superior a los 3.5 Ton. Al respecto, deberá considerar un espacio de 3.00 x 6.00 metros mínimo para dicho vehículo de acuerdo al Artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

5) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".

6) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.

7) No deberán tener venta al público directamente en estas bodegas ya que no cuentan con un área de estacionamiento que reúna las condiciones necesarias para esto. Los cajones de estacionamiento propuestos deberán ser únicamente para personal que laborará en la bodega y visitantes que acuden con fines relativos al giro de la misma bodega.

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**

- 8) El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos y a la zona de carga y descarga, deben estar libres 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 salida a los usuarios.
- 9) 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.
- 10) 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 11) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 12) 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 número 0957/2016 dentro del expediente administrativo LTA.-000095/2016 de fecha 06-seis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. Los lineamientos en materia ambiental solo son para los giros de almacén de productos molestos, venta de materiales para la construcción y oficinas administrativas.
2. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
3. Es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT), productos químicos.
4. Deberán 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, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
8. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
9. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
14. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
15. 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**

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

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
21. 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.
22. 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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

**Reforestación**

- 25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 12-doce árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 23-veintitres árboles de las características arriba mencionada (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**

- 26. En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico tipo "c" ubicado en al estacionamiento y los anuncios tipo "b" rotulados en la fachada del establecimiento deberá presentar el refrendo 2106, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
- 27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**D. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 24-veinticuatro de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-120, para el giro de Almacén de Productos Molestos, Venta de Materiales para la Construcción y decoración y Oficinas Administrativas en Taller Mecánico previamente autorizado, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Av. Bernardo Reyes No. 3740 esquina con Barcelona Col. Popular, e identificado con el número de expediente catastral 39-209-021, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma 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:** La Licencia de 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 con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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 in blue and yellow ink]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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.

**SÉPTIMO:** 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 apereibimiento 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 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 firman los CC. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
8015-2016

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

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

SCS / AEDC / mica / emmb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jorge Armando Ipiña Sifuentes siendo las 13:30 horas del día 19 del mes de Agosto del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelis Vener  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE JORGE ARMANDO IPIÑA SIFUENTES  
FIRMA [Firma]