





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



30 de Noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3698/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-255-16

### INSTRUCTIVO

**C.C. RAMIRO VELIZ RODRIGUEZ Y  
ARSENIA ELSA TAPIA VILLARREAL DE VELIZ  
CON DOMICILIO EN CALLE DAVID ALFARO SIQUEIROS NO. 760  
COLONIA CONTRY LA SILLA, MONTERREY 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 30-treinta días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-  
----**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000255/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, por los CC. Ramiro Veliz Rodríguez y Arsenia Elsa Tapia Villarreal de Veliz, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la calle **PABLO A. DE LA GARZA No. 1348 COLONIA PABLO A. DE LA GARZA** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **10-385-014**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 689-seiscientos ochenta y nueve, de fecha 14-catorce de septiembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Alberto Ruiz Gómez, Titular de la Notaría Pública Número 86-ochenta y seis, con ejercicio en los municipios de Montemorelos y Allende, Nuevo León y sede en el primero de ellos; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de terreno de 187.20 metros cuadrados, con una construcción existente total de 295.20 metros cuadrados, en la cual se pretende demoler 48.20 metros cuadrados y regularizar 247.00 metros cuadrados, dando un total de **247.00 metros cuadrados de construcción.**

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

4  
C  
P  
4  
8



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2018



1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 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 c), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.6, 15 fracción II, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 161 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95,96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, 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 INDUSTRIAL**, en una zona clasificada como **CM-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **2.6.4 VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES** es considerado como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **...II CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo

4  
C  
M  
Y  
S



menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."



**IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto le son aplicables los Requerimientos, **II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en Materia de Ecología mediante oficio número 1898/2016 y expediente número LTA-000213/2016 de fecha 06-seis de Junio del 2016-dos mil dieciséis, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será como Venta de refacciones y accesorios automotrices debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

**Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría mediante oficio número DPTDU/V/324/2016 de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

Handwritten signatures and initials in blue and red ink.



**Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió dictamen técnico mediante reporte No. 116-321 de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis en el cual da respuesta a la solicitud de inspección de un análisis de riesgos en la construcción que se pretende realizar para el giro de Local Comercial en el predio ubicado en la Calle Pablo A. de la Garza No. 1348, Col Pablo A. de la Garza, Monterrey N. L.; en el cual se emiten las recomendaciones que deberá cumplir de acuerdo a la ley de Protección contra Incendios y Materiales peligrosos del Estado de Nuevo León.

**VI.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 247.00 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, conforme a lo siguiente:

Áreas	M2 Área existente	M2 Por Demoler	M2 regularización	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	108.00	0	108.00	108.00	Estacionamiento cubierto capacidad 2-dos cajones, área de exhibición de defensas, oficina, comedor, escaleras, pasillo doble altura, patio y jardín.
PLANTA ALTA	187.20	48.20	139.00	139.00	Almacén y Escaleras.
<b>Total</b>	<b>295.2</b>	<b>48.20</b>	<b>247.00</b>	<b>247.00</b>	<b>Venta de Autopartes y estacionamiento cubierto capacidad dos cajones.</b>

**VII.-** 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 187.20 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (140.40 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (139.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) 3.50 (655.20 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.32 (247.00 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (28.08 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (28.40 metros cuadrados). Área Libre de 0.25 (46.80 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.26 (48.20 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 10-cinco niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta en el área de escaleras una altura de 6.25 Metros por nivel medido a partir del punto más alto hasta la parte superior de losa, 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, 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 DPTDU 556/2016, de fecha 12-doce de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 6.25 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

**VIII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto SI cumple con lo requerido conforme al el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 antes citado, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Independencia, para el giro de Venta de refacciones y accesorios automotrices, para el uso de venta de refacciones requiere 1 cajón por cada 35.00 metros cuadrados donde conforme al análisis del proyecto presenta un área efectiva de 37.00 metros cuadrados resultando el requerimiento de 1-un cajón; para el uso de Almacén requiere 1 cajón por cada 285.00 metros cuadrados construcción donde conforme al análisis del proyecto presenta un área efectiva de 108.00 metros cuadrados resultando el requerimiento de 01-cajón, dando un total de 2-dos cajones, resolviendo el proyecto con 02-cajones dentro del predio.

**IX.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 26-veintiseis de Junio del 2016- dos mil dieciséis se pudo constar al momento de la visita que el uso actual del Inmueble es de Venta de refacciones y accesorios para automóviles. Los espacios no corresponden con las áreas indicadas en el plano del proyecto proporcionado para dicha inspección al momento de la misma ya que aún no sea iniciado procesos de Demolición y adecuación conforme a plano.

**X.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió dictamen técnico mediante reporte No. 116-321 de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis en el cual da respuesta a la solicitud de inspección de un análisis de riesgos en la construcción que se pretende realizar para el giro de Local Comercial en el predio ubicado en la Calle Pablo A. de la Garza No. 1348, Col Pablo A. de la Garza, Monterrey N. L.; en el cual se emiten las recomendaciones que deberá cumplir de acuerdo a la ley de Protección contra Incendios y Materiales peligrosos del Estado de Nuevo León.

**XI.-** La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 1898/2016 y expediente número LTA-000213/2016, de fecha 06-seis de Junio de 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican 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.

**XII.-** Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/324/2016, de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al



Handwritten signatures and initials in blue and red ink.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2019



plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XIII.-** 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 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4a, acompaña Estudio de Revisión Estructural de fecha 19-diecinueve de Abril de 2016-dos mil dieciséis firmado por el Arq. Ignacio Ramón Valdés con cédula profesional 2322176, para el inmueble ubicado en la Calle Pablo A. de la Garza No. 1348, Col Pablo A. de la Garza en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 10-385-014.

**XIV.-** En fecha 17-dieciséis de Mayo de 2016, 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 avenida Pablo A: de la Garza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los Estudios de Vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XV.-** El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 9-nueve de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Ignacio Ramón Valdez con número de cédula profesional 2322176, mediante el cual señala la secuencia (programa de Demolición) para ejecutar la demolición parcial de la construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Mediante el escrito de fecha de 19-diecinueve de Abril de 2016-dos mil dieciséis, el Arquitecto Ignacio Ramón Valdez con número de cédula profesional 2322176 se manifiesta como Director Responsable de la demolición parcial a efectuarse dentro de inmueble que nos ocupa.
3. Escrito de fecha 27-veintisiete de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis, firmado por los CC. Ramiro Veliz Rodríguez y Arsenia Elsa Tapia Villarreal propietarios, en el cual establecen que se comprometen a adquirir Seguro de Responsabilidad Civil de protección a terceros durante el proceso de demolición.



Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE**



**EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES** para el predio ubicado en la calle **PABLO A. DE LA GARZA No. 1348 COLONIA PABLO A. DE LA GARZA** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **10-385-014**, el cual tiene una superficie total de terreno de 187.20 metros cuadrados, con una construcción existente total de 295.20 metros cuadrados, en la que se pretende demoler 48.20 metros cuadrados y regularizar 247.00 metros cuadrados, dando un total de **247.00 metros cuadrados de construcción**.

**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) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Ignacio Ramón Valdés con cedula profesional número 2322176 y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:
1. Deberá cumplir con los lineamientos para la Demolición y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados por **La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C.**, mediante reporte No. 116-321 de fecha 26 de Mayo del 2016
  2. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  3. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- B) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- C) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) 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, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- D) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA





DEMOLICIÓN DE 48.20 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.

- E) 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.
  - 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 de **Venta de Refacciones Accesorios Automotrices**, en el predio en cuestión.
  - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función 02-dos cajones de estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros 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 habilitado y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, dos 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS  
2015-2018



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.

**F) En cuanto a Vo.bo. Bomberos:**

La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió dictamen técnico mediante reporte No. 116-321 de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis en el cual da respuesta a la solicitud de inspección de un análisis de riesgos en la construcción que se pretende realizar para el giro de Local Comercial en el predio ubicado en la Calle Pablo A. de la Garza No. 1348, Col Pablo A. de la Garza, Monterrey N. L.; en el cual se emiten las recomendaciones que deberá cumplir de acuerdo a la ley de Protección contra Incendios y Materiales peligrosos del Estado de Nuevo León.

- G) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/324/2016, de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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

- a) Para la avenida Pablo A: de la Garza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.



EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y CALIDAD DE VIDA

- 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. De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Pablo A. De la Garza, por donde se propone



el acceso vehicular, el cajone propuesto deberá contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.- *En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90 ° 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 relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
6. 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".
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in red ink.



11. 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.

H) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 1898/2016 dentro del expediente administrativo LTA-000213/2016, de fecha 06-seis de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

**Generales**

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. 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**

3. 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.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, 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 10:00 a 18:00 horas (horario común para local comercial).
5. 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

Handwritten marks: a circled '8', blue and red scribbles, and a signature.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2024



9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. 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

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

17. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. 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.
19. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

22. 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 1fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad



SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE

8  
19  
14



de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 2-dos 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

23. 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.
24. 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 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.

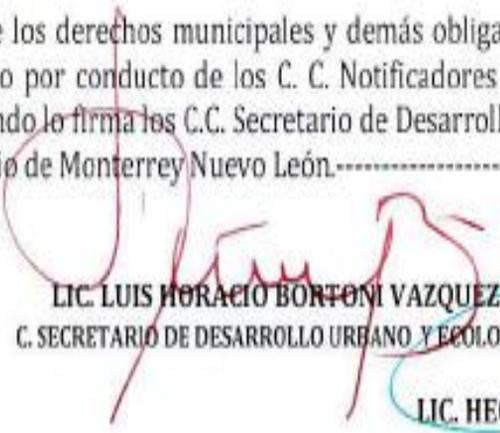
**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los

8.  
19  
4.



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 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 HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

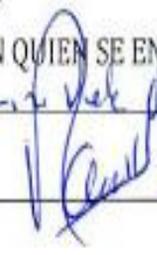
  
JCS / AEDC / kama

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ramiro Veliz Rodriguez siendo las 12:50 horas del día 26 del mes de Enero del 2017.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Jair Limon Gallegos

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Ramiro Veliz Rodriguez

FIRMA   
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA   
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_