



# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



#### DELEGACION CENTRO - DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA

No. De Oficio: SECUE 4120/2017  
 No. De Expediente: L-367/2016

#### PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: MARIA YOLANDA ROCHA GONZALEZ

Domicilio: ARANJUEZ No. 154, VALLE DE SAN ANGEL, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON  
 Teléfono: 871-269-82-79

#### TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: MARIA YOLANDA ROCHA GONZALEZ

Domicilio: ARANJUEZ No. 154, VALLE DE SAN ANGEL, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON  
 Teléfono: 871-269-82-79

#### DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARIQ. MIGUEL ANGEL FLORES NUÑEZ  
 Teléfono: 19-50-12-02

Domicilio: HERCULES DEL 47 NO. 452, ZONA CENTRO  
 Ced. Prof: 5778820

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317,318,319,320,321 y 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de las Dependencias Responsables de Obra; Artículos 8.9, 10, 11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

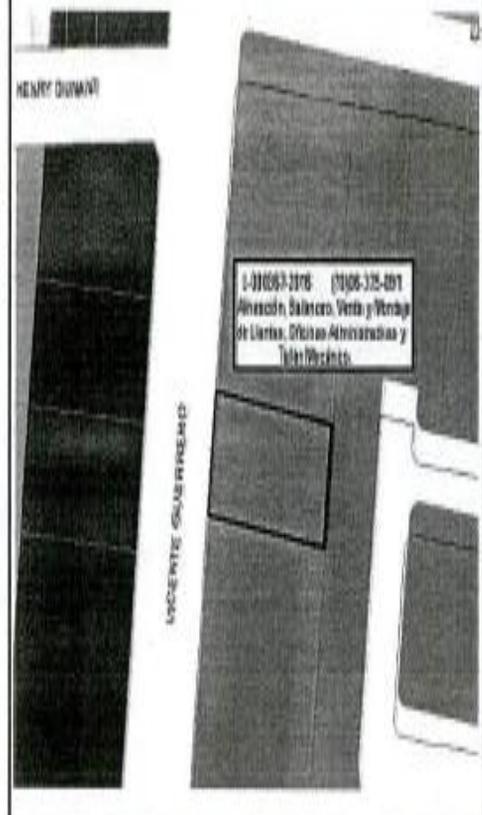
#### DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS Y TALLER MECANICO  
 SUPERFICIE TOTAL: 796.00 m2

Datos de Construcción: REGULARIZACION		
Area por Construir:	359.41	m2
<b>TOTAL</b>	<b>359.41</b>	<b>m2</b>
Barría por Construir	60.04	m

#### UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: VICENTE GUERRERO  
 N° oficial: 2413  
 Colonia: FRACCIONAMIENTO CENTRICA SEGUNDO SECTOR  
 Exp.Catastral: (70) 06-375-091



#### AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 02-DOS AÑOS a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 23 DE ENERO DEL 2017

**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. LUIS M. BORTONI VAZQUEZ**

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

SEDIENDO LAS 4:57 HORAS DEL DIA 03 DEL MES DE Febrero DE 2017.

EL C. NOTIFICADO NOMBRE: Ingrida Nuñez EL C. NOTIFICADO NOMBRE: Oscar Martín Antonio Ruiz V.

No. GASTE: 72/14/1 FIRMA: [Signature] FIRMA: [Signature]

#### DELEGACION Y DISTRITO



#### NUMERO DE PERMISO

El horario de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 9:00 a 17:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas

LICENCIATURA DE INGENIERIA EN DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ESTA LICENCIA DEBERA MANTENERSE SIEMPRE EN LA OBRA Y/O ESTABLECIMIENTO

La presente Licencia de Construcción no otorga el permiso de Ocupación en la vía pública (tránsito y/o estacionamiento), por lo que en caso de ser necesario deberá solicitar el permiso correspondiente ante esta Dependencia.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



23 de Enero del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4120/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-367-16

### INSTRUCTIVO

**C. MARIA YOLANDA ROCHA GONZALEZ.**

CON DOMICILIO EN: CALLEJON DEL ROSAL No.714,  
CAMPESTRE LA ROSITA, TORREON, COAHUILA.

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 23-veintitres días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete.

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-367/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, por la **C. MARIA YOLANDA ROCHA GONZALEZ**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA VICENTE GUERRERO NORTE S/N, FRACCIONAMIENTO CENTRIKA SEGUNDO SECTOR**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **06-375-091**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 13,504-trece mil, quinientos cuatro, de fecha 29-veintinueve de Abril del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y DE EDIFICACIÓN PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS Y TALLER MECANICO**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 796.00 metros cuadrados, con una construcción nueva de 359.41 metros cuadrados y una barda por construir de 60.04 metros lineales con 2.40 metros de altura, encontrándose los siguiente:

### ANTECEDENTES

El solicitante anexa una copia simple donde La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría mediante Oficio No. SEDUE-1918/2016 informa la zonificación y los Lineamientos Urbanísticos que le corresponden al predio ubicado en la Avenida Vicente Guerrero dentro del Fraccionamiento Centrika, e identificado con el número de expediente catastral 06-375-091, en los que informa lo siguiente: en cuanto a los lineamientos urbanísticos que le corresponden es aplicable la normativa de acuerdo al cuadro 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y/o el art.36 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2011-2018



## 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, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 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 c), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.3, Artículo 15 Fracción I, 16, 39, 46, 47, 49, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones I, 20, 26 Fracciones II, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 88, 89, 90, 91, 125, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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.- 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 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; donde los usos solicitado para **3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, 3.3.7 Taller Mecánico** se consideran como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo 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 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje, y **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 esta 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 dejara sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de



**CIUDAD DE MONTERREY**

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



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 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 el 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.-** Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables los requerimientos II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 4311/2016 dentro del expediente LTA-0520/2016 de fecha 10 de Noviembre del 2016. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/485/2016** de fecha 05 de Septiembre del 2016, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C. de fecha 22 de Julio del 2016, Reporte **116-446**, con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 29 de Noviembre del 2016 se observó que al momento de la inspección que de momento no se observó uso, se observaron trabajos de terracerías, no hay construcción al momento de la inspección y de momento no presenta cajones habilitados.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 359.41 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	<b>M2 POR REGULARIZAR</b>	<b>M2 TOTALES</b>	<b>DESGLOSE DE AREAS</b>
PLANTA BAJA	54.30 m2	54.30 m2	Área de ventas, baños, escaleras, taller de montaje/alineación y balanceo, taller mecánico automotriz, comedor d empleados, baños, con 6 cajones de estacionamiento descubierto y 1 cajón cubierto
1 NIVEL	305.11 m2	305.11 m2	Oficina, baño, bodega y escaleras
Total	359.41 m2	359.41 m2	<b>ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS Y TALLER MECANICO CON ESTACIONAMIENTO PARA 1-CAJÓN CUBIERTO Y 6-CAJONES DESCUBIERTOS.</b>

V.- 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 796.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (597.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.38 (305.11 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50** (2,786.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.45 (359.41 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (119.40 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (122.63 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (199.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.62 (490.89 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 6.85 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 4.00-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 521/2016 de fecha 8-ocho de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 6.85 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.



VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna para el uso de :

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 4 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	60.00	M2	115.12	2 cajones		
Taller Mecánico	60.00	M2	115.12	2 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	4- CAJONES					

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante los siguientes reportes **No. 116-446** de fecha 22-veintidos de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de Protección Civil para **Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas y Taller Mecánico**, ubicado en Avenida Vicente Guerrero Norte S/N, Fraccionamiento Centrika Segundo Sector, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)06-375-091, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 4311/2016 dentro del expediente LTA-0520/2016 de fecha 10-diez de Noviembre 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 **Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas y Taller Mecánico**, 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.- Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por La Dirección de Ecología mediante Oficio No. 2825/16-DIEC-SEDUE de fecha 12 de Octubre del 2016, dentro del expediente administrativo PDE-000819-16, emite lineamientos Ecológicos en relación al Permiso de Desmonte para el predio que ocupa identificado con el expediente catastral 06-375-091, considerando un área total terreno de 796.00 metros cuadrados. En la inteligencia de que deberá reponer la cantidad de 24-veinticuatro árboles nativos de las siguientes especies: Encino, los cuales deben de ser de 02-dos pulgadas de diámetros de tronco, medido a 1.20-uno veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura mínimo, tal compensación fue acreditada mediante factura con número 8951 de fecha 21 de Octubre del 2016 por la cantidad de 24-veinticuatro piezas a VIVEROS SAN MARTIN.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2011-2018



X.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número **DPT/E/279/AGOSTO/2016** de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen; mismo que fue elaborado conforme a los Estudios de Memoria de Cálculo Estructural **para la Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas y Taller Mecánico**, elaborado por el Ing. Reynaldo Mata Reyes con cedula 8452110, Asesor de Seguridad Estructural, conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen Técnico.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/485/2016** de fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría 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 la presente Resolución.

**XIII.-** La solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 25-veinticinco de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Vicente Guerrero Norte S/N, Fraccionamiento Centrika Segundo Sector, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastrale (70)06-375-091 en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Avenida Vicente Guerrero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**XIV.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña con Póliza de fecha 17-dieciséis de Enero del 2017-dos mil diecisiete, bajo el No.RNA820020000, para el predio ubicado en la Avenida Vicente Guerrero Norte S/N, Fraccionamiento Centrika Segundo Sector, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastrale (70)06-375-091, contemplada en el artículo 20 fracción II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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 DE**



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



**USO DE SUELO, USO DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVO) Y DE EDIFICACIÓN PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS Y TALLER MECANICO**, en la Avenida Vicente Guerrero Norte S/N, Fraccionamiento Centrika Segundo Sector, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)06-375-091, el cual tiene un superficie total de 796.00 metros cuadrados, con una construcción nueva de 359.41 metros cuadrados y una barda por construir de 60.04 metros lineales con 2.40 metros de altura.

**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 este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2, 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) 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.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción II.- De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción 2-dos años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 359.41 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **2-DOS AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
  1. 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.
  2. El horario de la 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**.
  3. 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.
  4. 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



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2011-2018



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.

5. 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.
6. El Director Técnico 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.
7. 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 artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. 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.
9. 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.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento 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.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. 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



**CIUDAD DE MONTERREY**

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. 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.
26. 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.

**E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la**



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2011-2018



solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

- F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de 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 para **Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas y Taller Mecánico** en el predio en cuestión.
  4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
  6. Deberá mantener habilitado y en funcionamiento **04-cuatro cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
  7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **119.40 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
  8. 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.
  9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  10. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
  11. 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.
  12. 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 Nuevo León.

13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

g) En cuanto a La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante los siguientes reportes No. 116-446 de fecha 22-veintidos de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de Protección Civil para Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas y Taller Mecánico, ubicado en Avenida Vicente Guerrero Norte S/N, Fraccionamiento Centrika Segundo Sector, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastrale (70)06-375-091, 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) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/279/AGOSTO/2016 de fecha 31 de Agosto del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con 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 con rigor durante el proceso constructivo.

4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 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



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 200-2006



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 contenidos 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.

- i) **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/485/2016 de fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, 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 la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaria.
  - a) Para la Avenida Vicente Guerrero deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de 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) Tomando en cuenta la jerarquía de la Avenida Vicente Guerrero, los cajones propuestos colindantes a la mencionada vía deberán contar con una distancia de resguardo de 1 metro de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

**Artículo 52.-** *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) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 6) El acceso vehicular al taller y a los cajones de estacionamiento deben 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 salida a los usuarios.
- 7) El pasillo de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 8) De conformidad con el Artículo 103 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



- 9) El propietario y los encargados del taller quedan obligados a no tener vehículos estacionados fuera del predio en espera de ser atendidos.
- 10) La recolección de cualquier tipo de desechos, (aceites usados y refacciones usadas, etc.) deberá realizarse al interior del predio.
- 11) 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 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 Desarrollo deberá contar con 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 podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 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.

j) **En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No4311/2016 dentro del expediente LTA-0520/2016, de fecha 10-diez de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción.-**

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 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. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmosfera generadas por la maquinaria utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente NOM-041-SEMARNAT-2006.



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2011-2016



7. 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.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
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/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> 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 tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas productos de la construcción en el interior del predio, queda 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. Queda prohibido realizar actividades de enderezado y pintura en el interior del predio.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. 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

18. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
19. 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 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
20. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2010-2018



que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

21. 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**

22. Deberá llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizaran en el lugar.
23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. 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.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. 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.

#### **Emisiones al Aire**

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
32. 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**

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
34. 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.
35. 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.
36. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se disponga en confinamiento autorizados o se les dé un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por



la SEMARNAT.

- 37. 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.
- 38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos 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 de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árbol), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 04-cuatro 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**

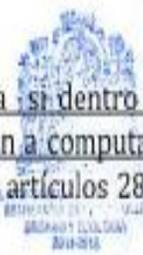
- 41. En caso de contar con el permiso de los anuncios colocados en la fachada del establecimiento, deberá presentar copia de refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
- 42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al 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 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



Handwritten signature and initials in blue and purple ink.



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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C.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 / EAM / ser

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Oscar Martín Antonio Ruiz Velasco. siendo las 14:50 horas del día 03 del mes de Febrero del 2017.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angel D. Pérez  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 172144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Oscar Martín Antonio Ruiz V.  
FIRMA [Firma]