



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



DELEGACION SUR - DISTRITO URBANO GARZA SADA

No. De Oficio: SEDUE 4751-2017

No. De Expediente: L-000408/2016

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: OSVALDO GONZALEZ GOMEZ

Domicilio: CAPITAN M. AZUETA No. 611, COLONIA BUENOS AIRES, MONTERREY, N.L.

Teléfono: 81-23-54-95-16

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: OSVALDO GONZALEZ GOMEZ

Domicilio: CAPITAN M. AZUETA No. 611, COLONIA BUENOS AIRES, MONTERREY, N.L.

Teléfono: 81-23-54-95-16

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQ. MIGUEL ANGEL FLORES JUAREZ

Teléfono: 811-228-67-21

Domicilio: ZARAGOZA No. 1000, DEP. 402, CENTRO, MONTERREY, N.L.

Ced. Prof: 5778820

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 267, 216, 219, 220, 231 y 232 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra, Artículos 83, 10, 11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la III, y 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: TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ

SUPERFICIE DEL PREDIO: 147.00

Datos de Construcción: DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACION

AREA EXISTENTE	177.00	m2
AREA POR DEMOLER	32.25	m2
AREA POR CONSTRUIR	144.75	m2
TOTAL:	144.75	m2

UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: CAPITAN MARIANO AZUETA

Numero Oficial: 611

Colonia: BUENOS AIRES

Exp. Catastral: (70) 15-047-028



AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 01-UN AÑO a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 29 DE MARZO DEL 2017

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

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

PRESENTE LICENCIA EN PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO EMITIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TENDRÁ VALOR SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

SEDEO LAS 12:20 HORAS DEL DIA 15 DEL MES DE Junio DE 2017

EL C. NOTIFICADO: Jay Limón G

EL C. NOTIFICADO: [Signature]

No. GAFETE: 11220 FIRMA: [Signature]

FIRMA: Elvin Torres (LINE)

DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

11220 2017

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



29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

INSTRUCTIVO

C. OSVALDO GONZÁLEZ GOMEZ.

DOMICILIO: CAPITAN MARIANO AZUETA
No. 611, COLONIA BUENOS AIRES, EN
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 29-veintinueve días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000408/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, por los **C. OSVALDO GONZÁLEZ GÓMEZ**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **CALLE CAPITAN M. AZUETA No.611, COLONIA BUENOS AIRES**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **15-047-028**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 4,868-cuatro mil ochocientos sesenta y ocho, de fecha 13-trece de Septiembre de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe de la Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 02-dos, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 147.00 metros cuadrados, con una demolición de 32.25 metros cuadrados, una construcción por regularizar de 144.75 metros cuadrados y una barda existente de 2.00 metros de altura con 12.24 metros lineales.

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 II, 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 4 inciso a), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.3, Artículo 15 Fracción II, 16, 19, 21 Fracción II,

Handwritten initials and signatures

0000007



29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

36, 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 IX, 20, 26 Fracciones I, 88, 89, 90, 91, 125, 152, 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **(HML) HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde el uso solicitado para **3.3.7 Taller Mecánico Automotriz** 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 la siguiente categoría: **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 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 dichos frentes, de cada predio; **II. Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos

S. J. M. 20170329



29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

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.

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 **(HML) HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, 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 I:** De acuerdo a inspección ocular y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría el día 05 de Septiembre del 2016 conforme a las distancias mencionadas en el **requerimiento 1** para usos condicionados, del 100 % (201.00 ml) se tiene que el **90.55 % (182.00 ml)** son usos no habitacionales y **9.45 % (19.00 ml)** de uso habitacional, por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio **4516/2016** dentro del expediente **LTA-396/2016** de fecha 23 de Noviembre del 2016. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió dictamen técnico vial con número de oficio **DPTDU/V/555/2016** de fecha 04 de Octubre del 2016, 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 Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 08 de Julio del 2016, No. **DPC/1510/16**, Tarjeta Folio No. **835/16**, Expediente No. **PC/299/15/18**, mediante el cual señala los lineamientos en materia de Protección Civil que deberá cumplir de acuerdo al Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 05 de Septiembre del 2016 se observó que al momento de la inspección el uso es de Taller Mecánico



S. d. 12

0000003

001211

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

Automotriz, la construcción físicamente encontrada en el inmueble coincide con el plano entregado para inspección y si cuenta con cajones de estacionamiento.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 144.75 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR DEMOLER	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	35.61 m2		35.61 m2	Recepción, baño, estacionamiento cubierto para 1-un cajón, área de taller, jardín y estacionamiento semi-cubierto para 2-dos cajones.
1 NIVEL	104.73 m2	32.25 m2	104.73 m2	Escaleras oficina, baño, cocina y doble altura.
2 NIVEL	4.41 m2		4.41 m2	Escaleras, mingitorio, asador, terraza descubierta.
TOTAL	144.75 m2	32.25 m2	144.75 m2	TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ CON ESTACIONAMIENTO PARA 1- CAJÓN CUBIERTO

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 147.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (110.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (104.73 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (367.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.98 (144.75 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (17.64 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (18.27 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (36.75 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.29 (42.27 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 5-cinco Niveles, y el proyecto presenta 03-tres niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 5.30 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



29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 550/2016, de fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 5.30 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

VIII.- 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 Garza Sada para el uso de :

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Taller Mecánico Automotriz	40	M2	42.50	1 cajón	3 cajones	
Oficinas Administrativas	30	M2	42.50	1 cajón		
REQUIERE UN TOTAL	2- CAJONES					



Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada

IX.- El interesado acompaña Dictámenes con los oficios número, **Oficio No. DPC/1510/16, Tarjeta Folio No. 835/16, Expediente No. PC/229/15/18** de fecha 08 de Julio del 2016, para **Taller Mecánico Automotriz** emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la calle Capitán M. Azueta No. 611, Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-047-028; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. **4516/2016** dentro del expediente **LTA-0396/2016** de fecha 23 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 (**TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ**) sobre el medio ambiente y



29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

XI.- El interesado acompaña Análisis del Diseño Estructural de fecha Junio del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Miguel Ángel Flores Juárez, con Cedula Profesional número 5778820, manifestando su responsabilidad en materia estructural mediante escrito, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XII.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número **DPTDU/V/555/2016** de fecha 04-cuatro de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información y al plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 07-siete 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 calle Capitán M. Azueta No. 611, Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-047-028, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación para la calle Mariano Azueta y deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio, para la calle Popotla deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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 USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ**, en el inmueble ubicado en la calle Capitán M. Azueta No. 611, Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-047-028,



29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

el cual tiene un superficie total de 147.00 metros cuadrados, con una demolición de 32.25 metros cuadrados, una construcción por regularizar de 144.75 metros cuadrados y una barda existente de 2.00 metros de altura con 12.24 metros lineales.

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. Miguel Ángel Flores Juárez, con cédula profesional 5778820, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Julio del 2016-dos mil dieciséis, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. 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.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- d. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 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 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 32.25 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.

C) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

8. d. M



29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

D) 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 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).

E) En cuanto a la Edificación 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, área libre, áreas jardinadas, 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 **TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ**, en el predio en cuestión.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: la vigencia para la licencia de demolición es de 01-año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente previo pago de derechos municipales. En caso de que no se efectuó la demolición dentro de un plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización, de acuerdo a la Legislación vigente.
5. 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 habilitar y mantener en función 3-tres cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
6. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata

8. 

29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

- 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 9. 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.
 10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 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 cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 13. 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.

EL ADMINISTRADOR DE SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPIO DE MONTERREY
27/03/2017

F) Deberá dar cumplimiento a lo señalado mediante oficio número, Oficio No. DPC/1510/16, Tarjeta Folio No. 835/16, Expediente No. PC/229/15/18 de fecha 08 de Julio del 2016, para Taller Mecánico Automotriz emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la calle Capitán M. Azueta No. 611, Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-047-028; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

G) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/555/2016 de fecha 04-cuatro de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la 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 la Construcción del Municipio de Monterrey y al Alineamiento vial emitido por esta Secretaría.

29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

- a) Para la calle Mariano Azueta deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
- b) para la calle Popotla deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En las esquinas formada por la intersección de vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El predio cuenta con afectación vial por la calle Mariano Azueta, la cual esta prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario y Titular del Desarrollo queda condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la calle Mariano Azueta, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que lleve a cabo, quedaran obligados a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Tomando en cuenta la jerarquía de la calle Mariano Azueta, los cajones colindantes a dicha vía deberán contar con una distancia de resguardo de 1 metro, conforme a lo indicado en el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Artículo 52.- En calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

- 6) 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.
- 7) 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.

8. J. D.

29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

- 8) De conformidad con el Artículo 42 del Reglamento de Tránsito y Vialidad de Monterrey, Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
- 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 Secretaria 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.

H) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4516/2016 dentro del expediente LTA-0396/2016, de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. Queda Prohibido realizar actividades de enderezado y pintura al interior del predio.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con

29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

5. 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 09:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. 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.
7. 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

8. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizan en el lugar.
9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. 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

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. Cuenta con alta como generador de residuos peligrosos con categoría de generador y No. de bitácora;19/ev-0047/01/08.
21. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
22. 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.
23. 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 dispongan en confinamiento autorizados o se les dé un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
24. 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.
25. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
26. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

27. 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 de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 03-tres 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

28. En caso de anuncio deberá ser tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art.16 inciso e) y f) Art. 24 inciso a)

29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.

29. 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 03-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 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 apereibimiento 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



Handwritten initials in purple and blue ink.

1100009



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

29 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4751/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000408-16

edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman el C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

[Handwritten signature in orange ink]

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / AEDC / sev

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Elvin Torres Bulnes siendo las 12:20 horas del día 15 del mes de Junio del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Jair Limón G.
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

DILIGENCIA:
NOMBRE Elvin Torres Bulnes
FIRMA [Signature]

