



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DELEGACION CENTRO - DISTRITO URBANO CENTRO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: LUIS ALBERTO RODRIGUEZ CANTU
Domicilio: IGNACIO RAYON No. 242, ZONA CENTRO, AGUASCALIENTES. Teléfono: 20-01-07-29

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: LUIS ALBERTO RODRIGUEZ CANTU
Domicilio: IGNACIO RAYON No. 242, ZONA CENTRO, AGUASCALIENTES. Teléfono: 20-01-07-29

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQ. MARIA LUISA RODRIGUEZ CANTU Teléfono: 03-20-04-01
Domicilio: VISTA OCASO No. 513, COLONIA LINDA VISTA, GUADALUPE, N.L. Cel. Prof: 1464995

De conformidad con lo dispuesto por las Artículos 117, 118, 119, 120, 121 y 122 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capitulo Tercero de los Directores Responsables de Obra; Artículo 8, 9, 10, 11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IV, 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: VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS SUPERFICIE TOTAL: 207.96 m2

Datos de Construcción: DEMOLICION, AMPLIACION Y CAMBIO DE TECHO

| | | |
|-----------------------|---------------|-----------|
| Area Existente: | 370.98 | m2 |
| Area por Demoler: | 110.23 | m2 |
| Area por Regularizar: | 260.75 | m2 |
| TOTAL= | 260.75 | m2 |

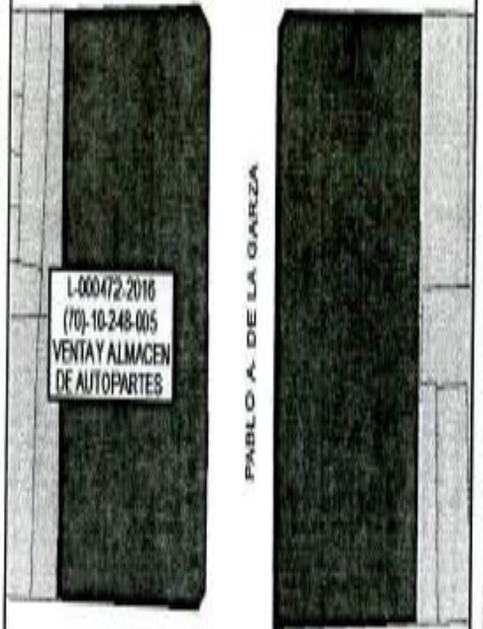
No. De Oficio: SEQUE 6822/2017

No. De Expediente: L-000472-16

UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA
Nº oficial: 1906
Colonia: MARTINEZ
Exp. Catastral: (70) 10-248-005

HELIODORO PÉREZ



EMILIANO ZAPATA

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: 18 DE OCTUBRE DEL 2017

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
15-2012

LIC. LUIS ALBERTO RODRIGUEZ CANTU

LIC. RICARDO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

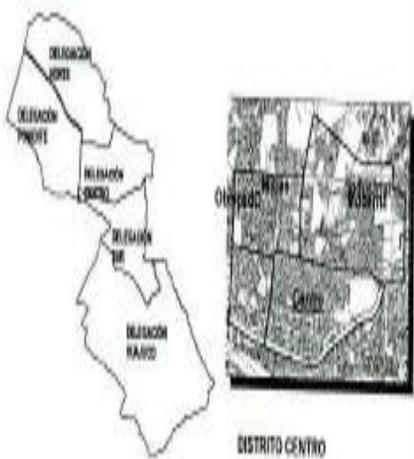
LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO UNITARIO POR ESTA OPCIÓN, Y LA CUAL NO TENDRÁ VALIDEZ SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

RECIBO LAS 2:10 HORAS DEL DIA 02 DEL MES DE Marzo de 2018

EL C. NOTIFICADOR: Daniel Gonzalez EL C. NOTIFICADO: JOSE LUIS BARRIA GARZA

Nº. OFIETE: 112569 FIRMA: [Signature]

DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

007994 017

El horario de atención pública será de Lunes a Viernes de 08:00 a 17:00 horas y Sábados de 08:00 a 14:00 horas



No. de Oficio: SEDUE 6822/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000472-16

INSTRUCTIVO

C. LUIS ALBERTO RODRIGUEZ CANTU.
CON DOMICILIO EN: CALLE IGNACIO LOPEZ RAYON No. 1906, ZONA CENTRO, AGUASCALIENTES.
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 18-dieciocho días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----

---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000472-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. LUIS ALBERTO RODRIGUEZ CANTU**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No. 1906**, en la **COLONIA MARTINEZ**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-248-005**, acreditándolo mediante la Escritura Número 2,055-dos mil cincuenta y cinco, de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado J. Roberto Hinojosa Barragán, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 1-uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y DE EDIFICACIÓN PARA VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 207.96 metros cuadrados, con una construcción existente de 370.98 metros cuadrados, de los cuales 110.23 metros cuadrados son por demoler y 260.75 metros cuadrados por regularizar.

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



CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II 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 II, 13, 14 Fracción II punto 2.6, 15 Fracción II, 16, 19 Fracciones II, III y IV 39, 46, 47, 49, 139, 157, 158, 159, 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, 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 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 el uso solicitado para **2.6.5 VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES** se consideran como **CONDICIONADO**, resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I 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.-*

Handwritten marks: a purple '8', a blue '14', and a blue 'd'.



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 dejará 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 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 (ZIT), aplican las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

IV.- Ahora bien y toda vez que el giro de Venta y Almacenaje de Autopartes que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **Condicionado**, encontrándose el inmueble en una zona (CMI)-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, caso en particular son aplicables los requerimientos II, III y IV, los cuales se resuelven 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.3285/2017, dentro del dictamen LTA- 000381/2017 de fecha 31 de Agosto del 2017. **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/643/2016 de fecha 14 de Noviembre 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 21 de Agosto del 2017. **Reporte I17-433, Referencia I16-397**, 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.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 17 de Noviembre del 2016 se observó que al momento de la inspección el uso del inmueble es de venta y almacenaje de Auto-Partes, se observaron diferencias que se indican en el plano (no existe área jardinada ni área libre) y existen los espacios de cajones.



*Al respecto la solicitante presenta carta de compromiso de fecha 17 de Julio del 2017, firmada por Luis Alberto Rodríguez Cantú, donde se compromete a cumplir con los Lineamientos área libre y área Jardinada, por lo que se realizara una demolición parcial a fin de cumplir.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 260.75 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

| | M2 EXISTENTE | M2 POR DEMOLER | M2 POR REGULARIZAR | M2 TOTALES | DESGLOSE DE AREAS |
|-------------|--------------|----------------|--------------------|------------|--|
| PLANTA BAJA | 163.02 m2 | 55.82 m2 | 107.20 m2 | 107.20 m2 | Venta de Refacciones, almacén escaleras, jardín y estacionamiento para 2-dos cajones cubiertos |
| PLANTA ALTA | 207.96 m2 | 54.41 m2 | 153.55 m2 | 153.55 m2 | Escaleras, oficina y almacén. |
| Total | 370.98 m2 | 110.23 m2 | 260.75 m2 | 260.75 m2 | VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS CON ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 2-DOS CAJONES |

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 207.96 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (155.97 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (153.55 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (727.86 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.25 (260.75 metros cuadrados); un CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (31.19 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.19 (39.90 metros cuadrados); y Área Libre de 0.25 (51.99 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.26 (54.41 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 3.70 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Citado Reglamento.

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 Industrial Moderna para el uso de:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN CUMPLE |
|--------------------------|------------------|-----|----------|----------|----------------|----------------|
| | CANTIDAD | UBS | M2 | REQUIERE | | |
| Almacén | 285.00 | M2 | 134.32 | 1 cajón | 2 - cajones | OPINIÓN CUMPLE |
| Almacenaje de Autopartes | 35.00 | M2 | 48.12 | 1 cajón | | |
| REQUIERE UN TOTAL | 2 - cajones | | | | | |

IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, **Reporte I17-433, Referencia I16-397**, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Venta y Almacenaje de Autopartes**, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza No. 1906, Colonia Martínez, Centro de Monterrey, e identificado con el número de Expediente Catastral (70)10-248-005; 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. 3285/2017 dentro del expediente LTA-000381/2017 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento (**Venta y Almacenaje de Autopartes**) 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.



XI.- El interesado acompaña **Escrito del Asesor en Seguridad Estructural**, firmada por la Arq. María Luisa Rodríguez Cantú, con cedula profesional 1464995, en donde informa su constancia de seguridad estructural de la Construcción en el predio que nos ocupa con expediente catastral 10-248-005.

XII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número **DPTDU/V/643/2016** de fecha 14-catorce de Noviembre 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.- La solicitante acompaña **Alineamiento Vial** de fecha 09-nueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza No. 1906, en la Colonia Martínez, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 10-248-005 en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Avenida Pablo A. de la Garza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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 CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y DE EDIFICACION PARA VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No. 1906**, en la **COLONIA MARTINEZ**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-248-005**, el cual tiene un superficie total de 207.96 metros cuadrados, con una construcción existente de 270.98 metros cuadrados, de los cuales 110.23 metros cuadrados son por demoler y 260.75 metros cuadrados se regularizan.

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. María Luisa Rodríguez Cantú, con cedula profesional número 1464995, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, además de considerar lo siguiente:

- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- 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.
- 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.
- 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. 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:



8.e
d

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 **Venta y Almacenaje de Autopartes**, 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 habilitados y en funcionamiento los **2-dos cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
 7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **31.19 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 contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
 13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- C. En cuanto al Reporte I16-397 de fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Venta y Almacenaje de Autopartes, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza No. 1906, Colonia Martínez, Centro de Monterrey, e identificado con el número de Expediente Catastral (70)10-248-005; 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.**
- D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/643/2016 de fecha 14-catorce de Noviembre 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 Secretaría.

a) Para la Avenida Pablo A. de la Garza se 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 Av. Pablo A. de la Garza, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro de acuerdo al mismo artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey.
- 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 ocupados exclusivamente por vehículos.
- 6) El acceso vehicular deberá 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) 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.
- 8) De conformidad con el Artículo 103 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
- 9) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 10) El 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.

E. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3285/2016 dentro del expediente LTA-000381/2017, de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
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 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 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

8.8.19

d

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. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de derrame de grasas 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.

Contaminación del Agua

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

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

Reforestación

23. 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 01-un árbol), y debido a que los cajones están bajo techo, deberá reponer el encino al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por mantenimiento de mano de obra (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

24. En caso de contar con el permiso de anuncio rotulado en fachada del establecimiento deberá presentar copia de refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.
25. 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 artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el 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 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 los firman los C. C Secretario y Director de Control Urbano de Desarrollo Urbano y Ecología 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

SCS / BAM / sefv

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Jose Garcia Garza siendo las 2:10 horas del día 02 del mes de Marzo del 2018
EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Daniel Gonzalez LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Signature] NOMBRE JOSE JUAN GARCIA GARZA
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 112589