



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

DELEGACION PONIENTE DISTRITO URBANO CUMBRES

No. De Oficio: SEDUE 6271/2017

No. De Expediente: L-000273-16

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: **MARÍA GUADALUPE QUINTANILLA LOZANO**

UNIVERSIDAD DE TAMPALIPAS No. 221, COLONIA VILLA UNIVERSIDAD, SAN NICOLAS DE LOS GARZA N. L.

Domicilio: _____ Teléfono: 83526877

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: **MARIA GUADALUPE QUINTANILLA LOZANO**

UNIVERSIDAD DE TAMPALIPAS No. 221, COLONIA VILLA UNIVERSIDAD, SAN NICOLAS DE LOS GARZA N. L.

Domicilio: _____ Teléfono: 83526877

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: **ARQ. RAFAEL QUIROGA MADRIGAL**

LERMA No. 1509, COLONIA MITRAS CENTRO

Domicilio: _____ Cód. Post: 1825658

Da conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317, 318, 319, 320, 321 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores 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.

DESCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: **TALLER MECANICO**

SUPERFICIE TOTAL: **231.47**

Datos de Construcción	DEMOLICION TOTAL Y REGULARIZACION	
AREA AUTORIZADA:	96.90	m2
REGULARIZACION:	127.99	m2
POR DEMOLER:	59.92	m2
TOTAL:	224.85	m2

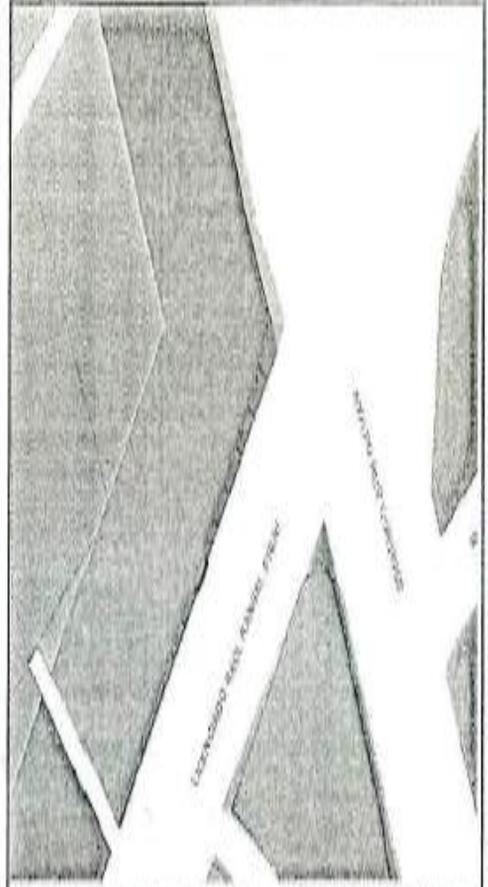
UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: **By. LIC. RAUL BARGEL FRIAS**

Numero Oficial: **616**

Colonia: **BUROCRATAS DEL EDO**

Exp. Catastral: **(70) 26-113-013**



AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **1-UN AÑO** a partir de su fecha de notificación

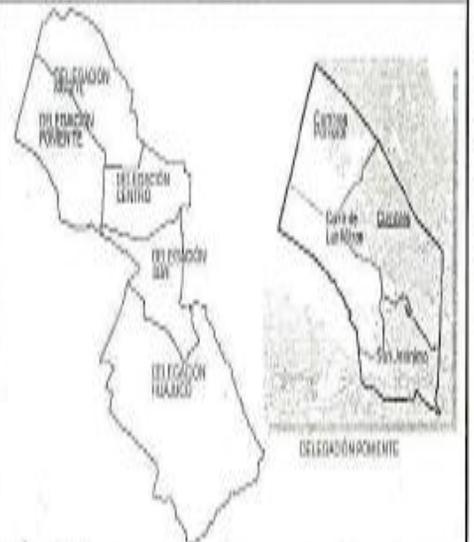
Monterrey, N.L. a: **30 DE AGOSTO DEL 2017**

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

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

DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

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

000000

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ARCHIVO EXPEDIENTE POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TENDRA VALIDEZ SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

SIENDO LAS 13 HORAS DEL DIA 13 DEL MES DE Noviembre DE 2017

EL C. NOTIFICACION: [Firma]
NOMBRE: [Nombre]
No. CATEG: [Categoría]

EL C. NOTIFICACION: [Firma]
NOMBRE: [Nombre]
TIPO: [Tipo]



No. de Oficio: SEDUE 6271/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000273-16

INSTRUCTIVO

**C. MARIA GUADALUPE QUINTANILLA LOZANO
CON DOMICILIO EN UNIVERSIDAD DE TAMAULIPAS
NO. 221 COLONIA UNIVERSIDAD SAN NICOLAS DE
LOS GARZA, NUEVO LEÓN.**

Presente.



La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete.-----
ESTO.- El expediente administrativo No. L-000273-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, por la C. Maria Guadalupe Quintanilla Lozano en su carácter de propietaria del predio ubicado en la **AVENIDA LICENCIADO RAUL RANGEL FRIAS, COLONIA BUROCRATA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **26-113-013**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 5,359-cinco mil trescientos cincuenta y nueve, 25-veinticinco de noviembre de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 78-setenta y ocho, con ejercicio en este Municipio; y Certificado de libertad de gravamen de fecha 01-uno de agosto del 2016-dos mil dieciséis expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Primer Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA TALLER MECANICO** en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 231.47 metros cuadrados y una construcción total de 224.85 metros cuadrados de los cuales 96.90 metros cuadrados son área autorizada, 127.95 metros cuadrados son por regularizar y 59.92 metros cuadrados son por demoler sin autorizar. Encontrándose los siguientes.

ANTECEDENTES

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León mediante expediente 1378/92 de fecha 02-dos de octubre de 1992-mil novecientos noventa y dos emitió oficio de factibilidad para el uso de suelo de Taller Mecánico, en el cual dicta los lineamientos que se deberán cumplir al momento de solicitar la licencia de uso de suelo y construcción.
- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 20 de octubre de 1992-mil novecientos noventa y dos, bajo el expediente administrativo 1378/92, aprueba los aspectos urbano, zonificación, alineamiento y uso de suelo para **TALLER MECANICO** respecto al predio ubicado en la Avenida Raúl Rangel Frías No. 616 Colonia Burócratas del Edo, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 26-113-013, el cual tiene una superficie total de 258.75 m2 con una construcción total de 96.90 m2.
- La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey en fecha 31-treinta y uno de mayo del 2004-dos mil cuatro, mediante expediente S-116/04, aprobó la subdivisión de predio identificado con el expediente catastral 26-113-013, en dos porciones, dando como resultado el lote 1 con superficie de 231.47 metros cuadrados, y lote 2 27.28 metros cuadrados, indicando que el área correspondiente al lote 2 pasa a formar parte de la vialidad de la Avenida Raúl Rangel Frías.

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 I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo,

J. a. 14

004702

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

000004



228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.3, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 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, 5 fracción I a XVI 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 26 fracción I, 40, 41, 49, 94, 95, 96, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante expediente administrativo 1378/1992 de fecha 20-veinte de Octubre del año 1992-mil novecientos noventa y dos, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización Licencia de uso de suelo para **Taller Mecánico**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mis. que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones, de acuerdo a la superficie total de 231.47 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (173.60 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (171.55 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (462.94 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.97 (224.85 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (46.29 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.26 (59.92 metros cuadrados). **CAV** (Coeficiente de Área Verde) no le fue exigible cumplir con este requerimiento. **Altura máxima** en metros: 6.00 metros lineales y el proyecto presenta 6.00 metros lineales medidos de piso terminado a nivel superior de losa.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 224.85 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera

	(m2) Autorizada	(m2) por regularizar	(m2) por demoler	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	82.10	90.45	59.92	171.55	Área de estacionamiento cubierto con capacidad para 02-dos cajones, área de taller, almacén, cuarto de herramientas, escaleras ½ baño.
Planta Alta	14.80	37.50		52.30	Almacén, escaleras, baño.
Total	96.90	127.95	59.92	224.85	

IV.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto presentado cumple de la siguiente manera: De acuerdo a la autorización antes citada, para el giro de Taller mecánico y de acuerdo a la normativa aplicada en el antecedente se requiere 1 cajón por cada 150.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 168.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 1-cajón, solucionando el proyecto con 2-dos cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

S. a



V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 07-siete de julio del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el inmueble que nos ocupa se da uso de Taller Mecánico, y en el inmueble no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación. Las áreas coinciden con el plano del proyecto presentado y si se habilitan los cajones.

VI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 17-dieciseite de mayo de 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-292, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Taller automotriz con bodega en el predio ubicado en la Avenida Licenciado Raúl Rangel Frías No. 616 Colonia Burócratas del Edo en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 26-113-013 en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 17-dieciseite de mayo de 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-292d, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para la demolición parcial a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Licenciado Raúl Rangel Frías No. 616 Colonia Burócratas del Edo en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 26-113-013 en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 3600/2016 y número de expediente administrativo LTA-000424/2016, de fecha 12-doce de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4a, acompaña Estudio de Revisión Estructural y Carta Responsiva realizado por el Arquitecto Rafael Quiroga Madrigal con cédula profesional 1825658, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble ubicado en la Avenida Licenciado Raúl Rangel Frías No. 616 Colonia Burócratas del Edo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 26-113-013.

X.- 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, mediante oficio número DPTDU/V/242/2017, de fecha 05-cinco de abril del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamiento Vial en fecha 31-treinta y uno de mayo del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la Avenida Raúl Rangel Frías No. 616 Colonia Burócratas del Edo e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 26-113-013, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, señalando que se deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Raúl Rangel Frías deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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

Handwritten signature in purple ink.



1. Escrito de fecha 07-siete de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Arquitecto Rafael Quiroga Madrigal con número de cédula profesional 1825658, mediante el cual señala la secuencia (programa de Demolición) para ejecutar la demolición parcial de la construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Mediante el escrito de fecha de 07-siete de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, Arquitecto Rafael Quiroga Madrigal con número de cédula profesional 1825658 se manifiesta como Responsable de la demolición parcial a efectuarse dentro de inmueble que nos ocupa.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) PARA TALLER MECÁNICO en el inmueble ubicado en la AVENIDA LICENCIADO RANGEL FRIAS, COLONIA BUROCRATA, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 26-113-013, el cual cuenta con una superficie total de 231.47 metros cuadrados y una construcción total de 224.85 metros cuadrados de los cuales 96.90 metros cuadrados son área autorizada, 127.95 metros cuadrados que se regularizan y 59.91 metros cuadrados son por demoler autorizados.

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 parcial (59.91 m2), considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Rafael Quiroga Madrigal con número de cédula profesional 1825658, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:**
 1. Deberá cumplir con los lineamientos para la Demolición y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados por La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. mediante reporte No. 116-292d de fecha 17-dieciseite de mayo de 2016-dos mil dieciséis.
 2. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 3. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, 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 este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**
- D) 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

J. A. M.

- áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento.
- 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.
 - Deberá de respetar el uso de edificación de **Taller Mecánico** previamente autorizado.
 - Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función un cajón de estacionamiento que requiere como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 - Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se convierta en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 - Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - 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.
 - Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
 - 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.
- E) La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 17-dieciseite de mayo de 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-292, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Taller automotriz en el predio ubicado en la Avenida Licenciado Raúl Rangel Frías No. 616 Colonia Burócratas del Edo en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 26-113-013 en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección-verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.**
- F) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/242/2017 de fecha 05-cinco de abril del 2017-dos mil diecisiete, 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:**
- El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - Para la Avenida Raúl Rangel Frías deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
 - El predio cuenta con afectación vial por la avenida Raúl Rangel Frías, la cual está 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 y obstrucción.

El propietario quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Raúl Rangel Frías, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
4. De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Rangel Frías, los cajones propuestos colindantes a dicha vía deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

Artículo 52 del reglamento de Zonificación y Usos de suelo del Municipio de Monterrey. - *En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.*

5. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
6. Los cajones deberán estar claramente delimitadas 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 debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos fijos o móviles; así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
8. De conformidad con el Artículo 105 inciso 7 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido reparar o dar mantenimiento a vehículos, a menos que se trate de una evidente emergencia; esta disposición deberá ser respetada especialmente frente a los talleres de servicio automotriz de cualquier clase.
9. El propietario y los encargados del taller quedan obligados a no tener vehículos estacionados fuera del predio e espera de ser atendidos.
10. La recolección de cualquier tipo de desechos, (aceites usados y refacciones usadas etc.) deberá realizarse al interior del predio evitando cualquier tipo de derrame en la vía pública.
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 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
12. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior en zona de accesos y estacionamientos 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 la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
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.

- G) **En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3600/2016 y número de expediente administrativo LTA-000424/2016, de fecha 12-doce de septiembre 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 en el 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

g. a. 14



GOBIERNO MUNICIPAL
2016 - 2018



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en 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 con casa habitación, vía pública ni 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 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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 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, queda prohibido realizar actividades de mecánica en suelo natural.
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 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 pequeño generador y No. de bitácora: 19/EV-0271/08/16
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 confinamientos autorizados o se les de 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.



000007

004705

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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 fracción 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), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 02-dos árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

28. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
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 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 el artículo 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 edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiera legalmente otorgado.

8.0



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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



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

[Handwritten signature in orange ink]

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

[Handwritten signature in blue ink]

SCS / AEDC / kama

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maxia Guadalupe Guintoniella Lozano siendo las 13:50 horas del día 13 del mes de Noviembre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelina Jimenez
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 02144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE M. G. P. E. Quintanilla Jimenez
FIRMA [Signature]

