

dentro del expediente; y,  
8

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

- El interesado anexa copia simple de Plano que contiene la resolución por medio de la cual, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Autoriza La Construcción para Local tipo Pulga bajo el N° de registro 2935-89 de fecha 24-veinticuatro de Noviembre de 1989.
- El interesado anexa copia de Planos en la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Autoriza la Subdivisión en 2 lotes bajo el N° de Expediente S042/96 de fecha 22-veintidos de Abril de 1996, quedando el lote en comento con un área total de 1,263.91 metros cuadrados.

**ANTECEDENTES**

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete----- VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000295/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintuno de Junio del año 2016-dos mil dieciséis, por la **C. LAURA ELENA MARTINEZ SOLIS** en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA, N° 1320, COLONIA MODERNA** en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-622-001**; acompañando Escritura Número 10,471-diez mil cuatrocientos setenta y uno, de fecha 3-tres de Febrero de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público Titular Número 67-sesenta y siete con ejercicio en Monterrey, Nuevo León; solicitud mediante la cual el interesado, pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION** (demolición parcial y regularización) y de **USO DE EDIFICACION** (regularización) para **VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES, ALINEACION, BALANCEO VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS, CASA DE EMPENO, BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y TALLER DE TORNO**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie de 1,263.91 metros cuadrados, con una construcción existente de 1,255.93 metros cuadrados, de los cuales 1,057.93 metros cuadrados son previamente autorizados, 198.00 metros cuadrados son por demoler y 385.80 metros cuadrados, los cuales son por regularizar, para una construcción total de 1,443.73 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

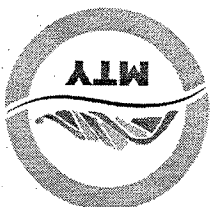
**ACUERDO**

20 de Enero de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4093/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000295-16



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018





### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracciones I y II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 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 II, III 13, III 14 Fracciones II punto 2.3, 2.5 y III 3.5, 3.8 y 3.9 artículo 15 Fracción I, 16, 19 requerimientos II, III y IV, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 160, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 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 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

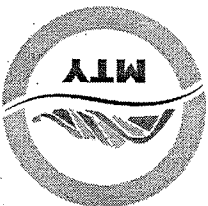
II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.9.2 CASA DE EMPENO**, se considera como **PERMITIDO** y los usos solicitados para **2.6.4 VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES, 3.3.2 ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS, 3.20.5 BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y 4.14 TALLER DE TORNO**, se consideraran como **CONDICIONADOS**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. ...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

8  
4  
Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros

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 emita 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 de 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

evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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... 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 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.- procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes: "...





Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

**IV.-** Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 2422/2016 dentro del dictamen LTA-000262/2016, de fecha 30-treinta de Junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución.

**Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/373/2016, de fecha 14-catorce de Julio del 2016-dos mil dieciséis, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución.

**Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección Municipal de Protección Civil, mediante **Oficio No. DPC/1076/16, Expediente N° PC/177/15/18, tarjeta folio N° 583/16** de fecha 19-diecinove de Mayo 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen, mediante el cual señala los lineamientos y recomendaciones en materia de protección civil que se deberán implementar para el proyecto de Refacciones y Accesorios Automotrices Alineación, Balanceo Venta y Montaje de Llantas, Casa de Empeño, Bodega de Productos Inocuos y Taller de Torno, en el predio ubicado en la calle Pablo A. de la Garza N° 1320, en la Colonia Moderna y expediente catastral 10-622-001.

**V.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 21-veintuno de Julio del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al inmueble que nos ocupa, al momento de la visita se observa que se trata de un conjunto de bodegas utilizadas como talleres de diversas actividades como son mecánico, torno refacciones y casa de empeño

**VI.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,443.73 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme a la siguiente tabla:

	Existente	Autorizado	Por Demoler	Por Regularizar	Total	Desglose de Areas
P. B.	1,649.71 m2	1,057.93 m2	198.00 m2	385.80 m2	1,443.73 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Casa de Empeño, Area de Alineación, Balanceo, Venta y

X- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha de 12- doce de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Arquitecto Miguel Angel Flores Juárez, con Cedula Profesional número 5778820, mediante el cual señala que todos los elementos trábajan a manera adecuada, aplicarse desde el inicio de las actividades.

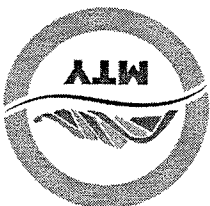
IX- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 2422/2016 y LTA-000262/2016 de fecha 30-treinta de Junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán

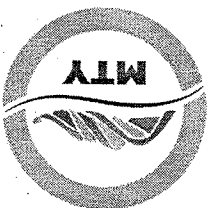
Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere	19		
Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices	35.00	M2	159.78	4.56=5	Predio	19	Si Cumple
Almaceón, Balanceo, Venta y Montaje de Lintanas	60.00	M2	64.60	1.08=1			
Casa de Empeño	15.00	M2	51.90	3.46=3			
Almaceón	285.00	M2	469.74	1.65=2			
Taller de Torno	285.00	M2	159.75	0.56=1			
Requiere			12		Total	19	

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial, de acuerdo a la siguiente tabla:

VII.- Ahora bien, dado que el predio en cuestión, cuenta con antecedentes descriptos en el propio considerando, para Local tipo Pulga, en el área donde actualmente se encuentra los locales en comento, y que para desarrollar la actividad propia de dicho uso, solamente se realizaron obras de remodelación de las que no requieren de autorización, sin modificarse los metros cuadrados de construcción, ni las áreas de desplante; al conservarse los mismos y de que las funciones que actualmente se desarrollan en la citada área, son de las que se clasifican dentro de los usos comerciales, por tanto, se siguen respetando los lineamientos urbanísticos señalados en el mencionado antecedente, y por ello no se entrará al estudio de los mismos.

Total	1,649.71 m2	1,057.93 m2	198.00 m2	385.80 m2	1,443.73 m2
Montaje de Lintanas, Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices, Taller de Torno, Bodega, Baños y 19-diecinueve Cajones de Estacionamiento sin Techar.					





ningún elemento presenta diferencias estructurales tales como: falta de acero de refuerzo, pandeo, grietas por refuerzos y exposición de acero de refuerzo o corrosión, además la construcción no presenta grietas ni fisuras en sus elementos estructurales y no se presentan daños estructurales de ningún tipo que pongan en riesgo la integridad física de las personas que laboran y los visitantes de estos inmuebles.

XI.- Con base en el artículo 97 Fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/373/2016 de fecha 14-catorce de Julio del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó conforme a la información presentada, en este caso al Plano de proyecto y estudio de impacto vial 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.

XII.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 28-veintiocho de abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la avenida Pablo A. de la Garza, N° 1320, identificado con el número de expediente catastral 10-622-001, en la cual se informa que en los estudios de vialidad **SI se prevé la modificación** al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, para la avenida Pablo A. de la Garza, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Privada Palma deberá respetar su límite de acuerdo a escrituras, para la calle Rosa deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 metros por 3.00 metros.

XIII.- El interesado acompaña oficio número DPC/1076/16, de fecha 19-diecinove de Mayo 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/177/15/18 y Tarjeta Folio N° 583/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante su operación, relativo al proyecto solicitado Refacciones y Accesorios Automotrices Alineación, Balanceo Venta y Montaje de Llantas, Casa de Empeño, Bodega de Productos Inocuos y Taller de Torno, en el predio ubicado en la avenida Pablo A. de la Garza, N° 1320, e identificado con el número de expediente catastral 10-622-001; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, por lo 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.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:



## ACUERDA

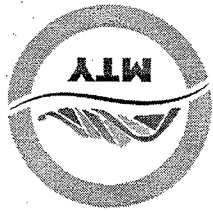
**PRIMERO.**- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (demolición parcial y regularización) y de USO DE EDIFICACIÓN (regularización) para VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES, ALINEACION, BALANCEO VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS, CASA DE EMPENO, BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y TALLER DE TORNOS, para el inmueble ubicado en la AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA, N° 1320, COLONIA MODERNA, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 10-622-001, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie de 1,263.91 metros cuadrados, con una construcción existente de 1,649.71 metros cuadrados, de los cuales 1,057.93 metros cuadrados son previamente autorizados, 205.98 metros cuadrados son por demoler y 385.80 metros cuadrados son por regularizar, para dar un total de 1,443.73 metros cuadrados, de construcción.

**SEGUNDO.**- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, Casa de Empeno, Bodega de Productos Inocuos y Taller de Torno, en el inmueble 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).
5. Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que se indican en el proyecto presentado para el giro solicitado.
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e

8. Para la avenida Pablo A. de la Garza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Privada Palma deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Rosa deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
2. 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 esta Secretaría.
1. El Proyecto presenta un antecedente aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con número de registro 2935/89 de fecha 24 de noviembre de 1989. En dicho antecedente se proponen cajones de estacionamiento tanto por la Av. Pablo A. de la Garza como por la calle Rosa. Estos últimos cajones sobre la calle Rosa ocupan parcialmente la zona destinada a los ochavos.
- La propuesta presentada a revisión presenta la misma disposición de cajones por la calle Rosa, por lo que se da visto bueno a la propuesta de estacionamiento, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones:
- B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/373/2016 de fecha 14-catorce de julio del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:
9. 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.
  8. 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.
  7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  8. 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.
  9. 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.







d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.  
Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en los ochavos)

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
6. De conformidad con el Artículo 42 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
7. El propietario y los encargados del taller de Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices y Taller de Torno quedan obligados a no tener vehículos estacionados fuera del predio en espera de ser atendidos.
8. 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.
9. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
10. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
11. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
12. El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos y a la zona de carga y descarga, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o

8  
Condominio Acero, Piso C  
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 641000  
T. (81) 81306565



13. 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.
14. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
15. 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.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 2422/2016 dentro del expediente LTA-000262/2016 de fecha 30-treinta de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

**Durante la etapa de demolición parcial.-**

1. El horario de las actividades de la demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).



5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
8. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
9. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajados o menos, el cual deberá asearse diariamente.

#### Durante la etapa de operación.-

#### Generales

10. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT), productos químicos (pínel, cloralex, productos percederos, pintura con plomo o solvente, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).
11. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
12. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
13. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. 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

**Manejo de Residuos Sólidos**

- 25. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 27. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 28. 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.

**Contaminación del Agua**

- 19. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 20. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 21. 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.
- 22. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 23. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 24. 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 Suelo**

- 15. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 16. Las actividades, los equipos o maquinarias 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.
- 17. 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.
- 18. 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.





29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
30. 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.
31. 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.
32. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
33. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

34. Presenta plano de antecedente autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas con No. de registro 2935/89 de fecha 24 de noviembre de 1989, por lo que no requiere del arbolado en el área verde. En cuanto al estacionamiento deberá de contar con 1- un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 10-diez árboles (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

35. 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.
36. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. Deberá cumplir con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como con los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante la operación del proyecto de , indicados en el oficio número, DPC/1076/16, de fecha 19-diecinove de Mayo 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/177/15/18 y Tarjeta Folio N° 583/16, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al predio ubicado en la calle Pablo A. de la Garza, N° 1320, Colonia Moderna, e identificado con el número de expediente catastral 10-622-001; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los 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, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, 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

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**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.

**TERCERO:** Se hace saber 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.

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.



SCS/AEDC/jerc  
4

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

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

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y El C. Director de Control Urbano adscrito.-----  
propositos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



