



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



26 de Enero del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4164/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000440-16

INSTRUCTIVO

C. DANIEL OCHOA RODRÍGUEZ
DOMICILIO: CALLE TIXTLA No. 215,
COLONIA VICENTE GUERRERO,
GUADALUPE, N. L.

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 26-veintiséis días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000440/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. DANIEL OCHOA RODRÍGUEZ**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **CALLE JESÚS M. GARZA No. 2703, COLONIA FABRILES** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-343-029**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 13,922-trece mil novecientos veintidós, de fecha 03-tres de Febrero del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Suplente de la Notaria Publica número 69-sesenta y nueve, de la cual es Titular el Lic. y C.P. Cesar González Cantú, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el estado de Nuevo León y con Residencia en esta Ciudad de Monterrey; solicitud mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial y Regularización) y USO DE EDIFICACIÓN (Cambio y Regularización) para VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 90.11 metros cuadrados, con una construcción existente de 270.33 metros cuadrados, de los cuales 90.11 metros cuadrados son previamente autorizados, 45.06 metros cuadrados son por demoler y el resto, es decir 135.16 metros cuadrados son por regularizar, encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Se anexa copia simple de plano de fecha 19-diecinueve de Mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, en donde la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Presidencia Municipal de Monterrey, autorizó el uso de Reparación de Aparatos Domésticos, en un predio ubicado en Calle Jesús M. Garza

Condominio Acero Monterrey
Zaragoza N° 1000 Sur, Centro,
Monterrey, N. L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565

www.mty.gob.mx



No. 2703 de la Colonia Fabriles, con una superficie de 90.11 metros cuadrados y un gran Total de Área de Construcción de 90.11 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral 10-343-029.

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, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracción I y II, 283 fracción I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción I a V, 288 fracción I a VI, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso b), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.6 y fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 73, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a la X, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, artículo 4 fracción II y IV, 5, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IV y IX, 26 último párrafo, 30, 91, 94, 106, 125 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.

EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

II.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 30-treinta de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el uso actual del Inmueble es una bodega de autopartes. Se realizó la Inspección al interior donde los espacios si corresponden, solo el área por demoler esta físicamente.

III.- 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 MODERNA**, en una zona indicada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, donde los usos solicitados para **2.6.4 REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES** y **3.20 ALMACENAMIENTO** específicamente **3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS** se consideran como

✓
e

8. Condominio Acero Monterrey
Zaragoza N° 1000 Sur, Centro,
Monterrey, N. L. / C.P. 64000
T. (811) 8130.6565



PERMITIDOS; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I 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 ocupan 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...”**. Ahora bien, de acuerdo a la autorización descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución y con la que cuenta el citado inmueble, éste fue sujeto a la autorización de Reparación de Aparatos Domésticos, lo que como consecuencia lógica le generó un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, 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”**, por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados.

IV.- En cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo), **CAV** (Coeficiente de Área Verde) y **Área Libre**, cabe mencionar que de acuerdo al apartado de antecedentes de la presente resolución el predio ya cuenta con una autorización previa para el uso de Reparación de Aparatos Domésticos, con una construcción autorizada de 90.11 metros cuadrados, en 1-un nivel, en dicho proyecto le fue autorizado un desplante de 90.11 metros cuadrados de construcción en una superficie de 90.11 metros cuadrados, dejando el proyecto sin área libre ni jardín, por lo que en esas circunstancias y tomando en cuenta que el proyecto consta de la Demolición Parcial y la Regularización de construcción de un 1 nivel y 2 nivel, conservando el área de desplante previamente autorizada (planta baja), lo que como consecuencia lógica le generó un derecho adquirido y por ende, no son exigibles más lineamientos que los aplicados en el mismo. En la inteligencia de que no podrá aumentar los metros cuadrados de construcción señalados ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Monterrey, contempla un **CUS** (Coeficiente de Utilización de Suelo) de **2.5** veces (225.28 metros cuadrados como máximo) y el proyecto presenta **2.5** veces (225.27 metros cuadrados).

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el giro de Venta de Refacciones y accesorios automotrices, requiere 01-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 20.00 metros cuadrados, por



lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; para el giro de Almacén de Productos Inocuos requiere 01-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 135.16 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; resultando un total de 02-dos cajones de estacionamiento, los cuales soluciona dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 225.27 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:

	M2 Autorizados	M2 Existentes sin Registrar	M2 por demoler	M2 por Regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
P. BAJA	90.11	-----	-----	-----	90.11	Área de ventas, baño, archivo, escaleras y estacionamiento techado con capacidad para 02-dos autos.
1 NIVEL	-----	90.11	22.53	67.58	67.58	Área de almacén y escaleras
2 NIVEL	-----	90.11	22.53	67.58	67.58	Área de almacén y escaleras
TOTAL	90.11	180.22	45.06	135.16	225.27	

VII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 3848/2016, dentro del dictamen LTA-000448/2016 de fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento 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.

VIII.- El interesado acompañan Estudio de Revisión Estructural (Constancia de Seguridad Estructural), elaborado por la Arquitecta María Luisa Rodríguez Cantú, con Cedula Profesional No. 1464995, mediante el cual señala, entre otras cosas, lo siguiente: *"...se encuentra en perfectas condiciones ya que los materiales son de primera calidad, además de que se revisó su condición para poder realizar la ampliación del primero y segundo nivel los cuales cuentan con al menos 2 años, también se le dio mantenimiento y se planeó el área nueva de manera adecuada con el fin de no causar daños a la construcción anterior."*; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

IX.- En base al 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/601/2016 de fecha 25-veinticinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista



8
4



vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

X.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 25-veinticinco de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 10-343-029, en el cual señala lo siguiente: a) para la calle Jesús M. Garza se deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XI.- La Dirección de Protección Civil Municipal, mediante oficio DPC/1963/16, Expediente No. PC/290/15/18, Tarjeta Folio No. 1087/16, de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen mediante el cual otorga los lineamientos en materia de protección civil para el uso de Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices, respecto del predio ubicado en la Calle Jesús M. Garza No. 2703 en la Colonia Fabriles e identificado con el número de expediente catastral 10-343-029; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su 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, para que la misma 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, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial y Regularización) y USO DE EDIFICACIÓN (Cambio y Regularización) para VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el inmueble ubicado en la **CALLE JESÚS M. GARZA No. 2703, COLONIA FABRILES** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-343-029**, el cual cuenta con una superficie de 90.11 metros cuadrados, con una construcción existente de 270.33 metros cuadrados, de los cuales 90.11 metros cuadrados son previamente autorizados, 45.06 metros cuadrados son por demoler y el resto, es decir 135.16 metros cuadrados son por regularizar.

✓
E

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 ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, signado por la Arquitecta María Luisa Rodríguez Cantú, con cédula profesional 1464995, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, 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, 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.
 - 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.
- 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 a la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización”*. Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE 45.06 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.
- C. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- D. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- E. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
- 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, altura de las edificaciones, etc.).

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y EDILCOLOM
2015-2018



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 DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, 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).
5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 02-dos cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo para el giro de Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices.
7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
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 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.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
12. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
13. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.





F. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/601/2016 de fecha 25-veinticinco de Octubre 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 y al Plano presentados por el solicitante, 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 las construcciones del municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por ésta secretaría.

a) Para la calle Jesús M. Garza se deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la calle Jesús M. Garza, 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 u obstrucción.

El predio cuenta con un antecedente aprobado de la construcción sobre la zona de afectación, por lo que para esta licencia el propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la calle Jesús M. Garza, debido a un requerimiento por parte de la autoridad municipal o estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento e acuerdo a la reglamentación vigente, dado que se propone un cajón sobre el área de afectación vial.

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. 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.

5. El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos, 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 obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.





6. Deberá acatar lo establecido por el reglamento de vialidad y tránsito del municipio de Monterrey (artículo 103, inciso XVII) el cual establece que: "queda prohibido en la vía pública 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".
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. 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.
9. 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.
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.



G. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 3848/2016, dentro del dictamen LTA-000448/2016 de fecha 26-veintiséis de Septiembre 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.-

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 establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
6. 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.
7. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
8. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.

Durante la etapa de operación.-

Generales

9. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
10. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
11. 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

12. 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.
13. 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 común para venta de refacciones).
14. 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.
15. 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

16. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
17. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

4
2

8



áreas verdes.

- 18. 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.
- 19. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 20. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 21. 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

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

- 26. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 27. 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.
- 28. 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.
- 29. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 30. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 31. De acuerdo al plano presentado ante esta dependencia el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento deberá contar 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 por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 01-un árbol (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

- 32. En caso de contar con permiso de los anuncios rotulados en la fachada del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta





dependencia.

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

H. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio DPC/1963/16, Expediente No. PC/290/15/18, Tarjeta Folio No. 1087/16, de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis para el uso de Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices, respecto del predio ubicado en la Calle Jesús M. Garza No. 2703 en la Colonia Fabriles e identificado con el número de expediente catastral 10-343-029, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; 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, para que la misma actúe en consecuencia.

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.

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: La Licencia 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 el 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 aperecibir 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.



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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 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 propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

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

SCS / EAM / mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día ____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____

FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

FIRMA _____

