



Handwritten initials and a checkmark.

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

del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.
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, artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 30, 91, 94, 106 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 3 fracción V, artículo 4 fracción II y IV, 8, 5, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IV y IX, 26 último párrafo, la X, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; fracción III punto 3.20, 15 fracción II, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 73, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.6, y 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 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, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 137 Fracción II, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir,

CONSIDERANDO

expediente; y,
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,
por demoler y el resto, es decir, 150.85 metros cuadrados son por regularizar.
cuadrados, con una construcción existente de 217.70 metros cuadrados, de los cuales 66.85 metros cuadrados son (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 188.30 metros cuadrados, con una construcción existente de 217.70 metros cuadrados, de los cuales 66.85 metros cuadrados son USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial y Regularización) y USO DE EDIFICACIÓN (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 188.30 metros cuadrados, con una construcción existente de 217.70 metros cuadrados, de los cuales 66.85 metros cuadrados son ARSENIA ELISA VELIZ TAPIA, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No. 1942, DE LA COLONIA MARTINEZ de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 10-248-014, acompañado para justificar la propiedad mediante copia de la Escritura Pública número 1,866-mil ochocientos ochenta y seis, de fecha 21-veintuno de Noviembre de 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Alberto Ruiz Gómez, Notario Público en ejercicio en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, Titular de la Notaría Pública Número 86-ochenta y seis; solicitud mediante la cual solicita las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial y Regularización) y USO DE EDIFICACIÓN (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 188.30 metros cuadrados, con una construcción existente de 217.70 metros cuadrados, de los cuales 66.85 metros cuadrados son por demoler y el resto, es decir, 150.85 metros cuadrados son por regularizar.
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,
En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintres días del mes de abril del año 2018-dos mil dieciocho.-----
El expediente administrativo No. L-000557-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, por los C.C. Jesús Evaristo Guajardo Torres y Arsenia Elisa Veliz Tapia, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No. 1942, DE LA COLONIA MARTINEZ de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 10-248-014, acompañado para justificar la propiedad mediante copia de la Escritura Pública número 1,866-mil ochocientos ochenta y seis, de fecha 21-veintuno de Noviembre de 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Alberto Ruiz Gómez, Notario Público en ejercicio en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, Titular de la Notaría Pública Número 86-ochenta y seis; solicitud mediante la cual solicita las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial y Regularización) y USO DE EDIFICACIÓN (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 188.30 metros cuadrados, con una construcción existente de 217.70 metros cuadrados, de los cuales 66.85 metros cuadrados son por demoler y el resto, es decir, 150.85 metros cuadrados son por regularizar.

ACUERDO

Oficio Número SEDUE 6724/2018
Expediente Administrativo L-000557-16

8.0
h

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona León.

mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100- de usos señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, con respecto a esta clase **III.-** Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y

medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."; requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de presenten algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de funcionamiento, frecuencia con que se presenten o especialidad y siendo complementarios de los predominantes sujetarán a las siguientes categorías: ...II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de La zonificación secundaria que establezca en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se Artículo 137 fracciones II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** se consideraran como **CONDICIONADOS;** resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el **ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y 3.20 ALMACENAMIENTO** específicamente 3.20.5 **DE PRODUCTOS INOCUOS** como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO,** donde el uso solicitado para 2.6.4 **REFACIONES Y** encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA,** en una zona indicada Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de



Handwritten initials or signature.

Desglose de áreas	M2	Totales	M2	Regularizar por demoler	M2	Existentes (sin registrar)	188.30	66.85	121.45	121.45	29.40	217.70	66.85	150.85	150.85	TOTAL	
Estacionamiento sin techar con capacidad para 02- dos cajones, área verde, área de almacén, área de ventas y baño.																	1 Nivel
Área de doble altura del almacén.																	TOTAL

conforme a la siguiente tabla:

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 150.85 metros cuadrados, distribuidos

techo de lámina y estructura acero. Si cuenta con 02 cajones. Toda el área circunvecina es comercial. Predio con el cual cuenta con una construcción de doble altura, cuenta con pequeña oficina y un baño al fondo. Predio con el cual cuenta con una construcción de doble altura, cuenta con pequeña oficina y un baño al fondo. Predio con el cual cuenta con una construcción de doble altura, cuenta con pequeña oficina y un baño al fondo.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09-nueve de Enero del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que el uso actual del inmueble es de local de venta de autopartes.

deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien

el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado,

en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 10-248-014,

deberán implementar en el inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza No. 1942, de la Colonia Martínez,

mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se

veinte de julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-435, para el proyecto en cuestión,

Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 20-

serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería Contra

plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que

mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y

materia vial, con oficio número DPTDU/V/056/2017 de fecha 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete,

III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en

energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento**

mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua,

4675/2016, dentro del dictamen LTA-000580/2016, de fecha 07-siete de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis,

siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio No.

MEDIANO IMPACTO, por lo tanto le son aplicables los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la

como condicionados y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CMI-CORREDDOR DE

uso solicitado de **Retaciones y Accesorios Automotrices y Almacén de Productos Inocuos** son considerados

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, se tiene que conforme a dicho Plan, el

Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se

establezcan en la normatividad correspondiente.”;

X.- 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

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 4675/2016, dentro del dictamen LTA-000580/2016 de fecha 07-
siete de Diciembre 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.- 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 29.40 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 121.45 metros cuadrados,
por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones de estacionamiento, los
cuales solución dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo
Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la
superficie total de 188.30 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente
de Ocupación del Suelo) de **0.75** (141.225 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.645
(121.45 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces** (659.05 metros
cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.801 (150.85 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área
Verde) de **0.15** (28.245 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (28.245 metros
cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (47.075 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.355 (66.85
cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez niveles, y
el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de
Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel
de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura máxima de 5.36 metros en el 1 Nivel, por lo cual es aplicable lo
señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de
Monterrey, que indica lo siguiente: "...En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro
metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta será
determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos
Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría mediante oficio número DPTDU 604/16, de fecha 06-
seis de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual indica que es factible autorizar una altura de 5.36
metros, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en
esa zona.

S. D. G.

Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/056/2017 de fecha 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 13-trece de Junio 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 10-248-014, en el cual señala que para la Av. Pablo A. de la Garza se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad no se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 20-veinte de Julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-435, para el proyecto en cuestión, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza No. 1942, de la Colonia Martínez, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 10-248-014, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- 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, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 02-dos de Octubre del 2017-dos mil dieciséis, signado por el Arq. Ignacio Ramos Valdés, con Cedula Profesional No. 2322176, mediante el cual señala la Secuencia de Demolición por tiempos y Programa de Demolición para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa. (requisito 7)
2. Escrito de fecha 15-quinze de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Arq. Ignacio Ramos Valdés, con Cedula Profesional No. 2322176, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa. (requisito 8)

XIV.- El interesado acompaña Dictamen de Seguridad Estructural de fecha 02-dos de Octubre del 2017-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Ignacio Ramos Valdés, con Cedula Profesional No. 2322176, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. 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



809

8.0.8

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 (Regularización) para VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS, en el inmueble ubicado en la AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No. 1942, DE LA COLONIA MARTINEZ de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 10-248-014, el cual cuenta con una superficie de 188.30 metros cuadrados, con una construcción existente de 217.70 metros cuadrados, de los cuales 66.85 metros cuadrados son por demoler y el resto, es decir, 150.85 metros cuadrados se le regularizar.

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 la Secuencia de Demolición por tiempos y Programa de Demolición, signado por el Arq. Ignacio Ramos Valdes, con Cedula Profesional No. 2322176, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acondicionamientos, 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.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

B. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo 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, 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 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:

- 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, 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

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.
modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

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 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.

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 y Almacén de Productos Inocuos.
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 le 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/056/2017 de fecha 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete, 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 esta Secretaría.
a) Para la avenida Pablo A. de la Garza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

J. P. R.

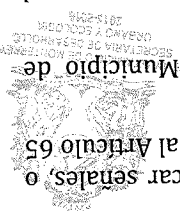


8.07

- 3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán Residuos.
- 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.
- 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.

Durante la etapa de demolición parcial, adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:
000580/2016 de fecha 07-siete de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 4675/2016, dentro del dictamen LTA- en materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 4675/2016, dentro del dictamen LTA-

- 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.
- 9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos 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.
- 8. De conformidad con el Artículo 103 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
- 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.
- 6. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto 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 móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos al estacionamiento.
- 5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
- 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 Pablo A. de la Garza, 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. En las calles 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.
- 3. 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.
- 2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.





8014

17. 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 ambiental).

16. Las actividades que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 17:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

15. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

Ruido y/o Vibraciones

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.

Generales

Durante la etapa de operación.

12. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

11. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mt.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

10. 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.

9. 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. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la reparación y consumo de sus alimentos.

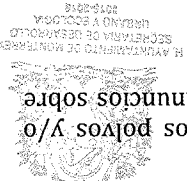
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos. Deberá minimizar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.

5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las maquinarias utilizadas respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

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 18:00 horas.



8.02

35. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el **Imagen Urbana** Monterrey.

34. 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 en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (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.

Reforestación

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

Contaminación del Agua

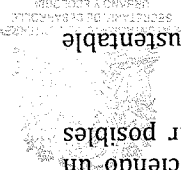
24. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Emisiones al Aire

- 23. 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.
- 22. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 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.
- 20. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 19. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

18. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.





h 03

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, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que

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

de Nuevo León. fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la

QUINTO: La licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de **03-tres** años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la tercer párrafo del artículo 295 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 de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

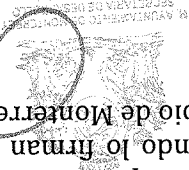
TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación

H. Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana emitidas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante escrito de fecha 20-veinte de julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-435, para el proyecto en cuestión, en el inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza No. 1942, de la Colonia Martínez, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 10-248-014, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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 esta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

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

SES / EAM / mica