

**INSTRUCTIVO**

**C. BLANCA ESTHELA MARTINEZ GARZA,  
CON DOMICILIO EN CERRADA CERRO DE LA SILLA,  
CUMBRES STA REAL, MONTERREY, NUEVO LEON.**

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 19-diecinove días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete-----

---VISTO.- El expediente administrativo No. L-000034/2017, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, por la C. BLANCA ESTHELA MARTINEZ GARZA, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la CALLE PABLO A. DE LA GARZA No. 2055-A, COLONIA ARGENTINA, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 10-220-055, quien pretende obtener las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 59.50 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 44.52 metros cuadrado. Presentando la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 12,661-doce mil seiscientos sesenta y uno, de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 03-tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en donde las Srtas. Agapita Olga Garza González, Blanca Esthela Martínez Garza y Laura Gloria Tamez Garza celebran convenio de terminación de copropiedad del inmueble, adjudicándose la propiedad Blanca Esthela Martínez Garza.

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

**CONSIDERANDO**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracción II, 13, 14 Fracción II punto 2.6, Artículo 15 Fracción II, 16, 19 Fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción I, 4 fracciones II y III, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción IX 20, 64, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey,

II.- 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 Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 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 Clasificada como **CM- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual el uso solicitado para **2.6.4 VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES** se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos



anteriores de acuerdo con las siguientes categorías. **II- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de las predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

**III.-** Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitada. 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 otras; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinada 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 de Bajo Impacto (CBI), Medio Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Gobierno (GS); Subcentros 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.-** Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIO IMPACTO**, por lo tanto solamente son 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 subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No.0495/2017, dentro del expediente LTA- 000034/2017 de fecha 07 de Febrero de 2017. **Requerimiento III.-** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/143/2017 de fecha 14 de Febrero del 2017, en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.-** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, de fecha 03 de Junio del 2016, mediante No. DPC/1167/16, Tarjeta Folio No. 652/16, Expediente No. PC/192/15/18, mediante el cual señala los lineamientos que deberán cumplirse en materia de Protección Civil

8. E. 19



V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 44.52 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

|             | M2 POR<br>REGULARIZAR | M2<br>TOTALES | DESGLOSE DE AREAS  |
|-------------|-----------------------|---------------|--|
| PLANTA BAJA | 44.52 m2              | 44.52 m2      | Estacionamiento Cubierto para 1-un cajón, área de trabajo, refacciones y accesorios automotrices, área libre jardín y baño |
| Total       | 44.52 m2              | 44.52 m2      | VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMÓTRICES CON ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 1-CAJON                                   |

VI.- 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 59.50 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (44.625 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (44.52 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (208.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (44.52 metros cuadrados); un CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (8.925 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (14.98 metros cuadrados); y Área Libre de 0.25 (14.872 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (14.98 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 01-un nivel, respecto a la altura máxima por nivel que es de 4.00 metros, el proyecto presenta 2.80 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el artículo 39 del Reglamento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna se requiere lo siguiente:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO)                | 1 CAJÓN POR CADA |     | PROYECTO |          | SOLUCIONA<br>CON:<br>1 cajón | OPINIÓN<br>CUMPLE |  |
|---------------------------------------|------------------|-----|----------|----------|------------------------------|-------------------|--|
|                                       | CANTIDAD         | UBS | M2       | REQUIERE |                              |                   |  |
| Refacciones y Accesorios Automotrices | 35.00            | M2  | 44.52    | 1 cajón  |                              |                   |  |
| REQUIERE UN TOTAL                     | 1- CAJON         |     |          |          |                              |                   |  |

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 20 de Febrero del 2017, se observó que al momento de la inspección el predio esta sin uso, aparentemente estado de abandono (cerrado), no cuenta con cajón de estacionamiento.

\*El solicitante anexa carta de fecha 05-cinco de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en la cual por medio de la presente me comprometo habilitar los cajones de estacionamiento y el área verde de acuerdo al proyecto propuesto en los planos entregados.

IX.- El interesado acompaña Dictámenes con los oficios número oficio No. DPC/1167/16, Tarjeta Folio No. 652/16, Expediente No. PC/192/15/10 de fecha 03 de Junio del 2016, para Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la calle Pablo A. de la Garza No. 2055-A, Colonia Argentina, identificado con el número de expediente catastral 10-220-055; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actuar en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio No.0495/2017, dentro del expediente LTA- 000034/2017 de fecha 07-siete de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.



XI.- El interesado acompaña escrito de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016, mediante el cual la Arq. Raúl Martínez Garza, con Cedula Profesional número 519447, manifestando su responsabilidad como Perito Responsable y anexa Dictamen Estructural donde la construcción actual está en buen estado, no tiene grietas ni fallas estructurales, realizado en la calle Pablo A. de la Garza No. 2055-A, Colonia Argentina, Monterrey, Nuevo León.

XII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/143/2017 de fecha 14-catorce de Febrero 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.

XIII.- En fecha 27-veintisiete de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la calle Pablo A. de la Garza No. 2055-A, Colonia Argentina, identificado con el número de expediente catastral 10-220-055, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar para la calle Pablo A. de la Garza, su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

#### ACUERDA:

**PRIMERO** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES, en el inmueble ubicado en la calle Pablo A. de la Garza No. 2055-A, Colonia Argentina, identificado con el número de expediente catastral 10-220-055, el cual tiene un superficie total de 59.50 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 44.52 metros cuadrado.

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

**A)** En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **01-un cajón de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **0.925 metros cuadrados de área de Jardín** que



- requiere el proyecto.
8. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
  9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  10. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
  11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  12. Deberá 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.
  13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- B) Deberá cumplir con lo mencionado en el Oficio No. DPC/1167/16, Tarjeta Folio No. 652/16, Expediente No. PC/192/15/18 de fecha 03 de Junio del 2016, para Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la calle Pablo A. de la Garza No. 2055-A, Colonia Argentina, identificado con el número de expediente catastral 10-220-055; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actuar en consecuencia
- C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/143/2017 de fecha 14-catorce de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:-
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
    - a) Para la Av. Pablo A. de la Garza se deberá respetar el 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.
  2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, el cajón deberá medir por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
  4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la Avenida Pablo A. de la Garza, los cajones propuestos deberán contar con una distancia de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.  
Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.- En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en boterfú a 90° deberán contemplar una distancia de resguardo de 2 metros medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de 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 ocupada exclusivamente por vehículos.



- Los accesos vehiculares deberán 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 de los vehículos al estacionamiento.
- 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 Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 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.
- 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.
- 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.

**D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No.0495/2017 dentro del expediente LTA-000034/2017 de fecha 07-siete de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

#### Generales

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

#### Aspecto Ambiental

##### Ruido y/o Vibraciones

- 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.
- 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 autopartes).
- 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.
- 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

- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 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.
- El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además de deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### Emisiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que puedan ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas, canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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.
21. 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.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá 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 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.

#### Imagen Urbana

25. 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.
26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para el 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 firma el C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. ....



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

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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Blanca Esthela Domínguez, Graza asiendo las 9:00 horas del día 12 del mes de Marzo del 2011.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Sergio Méndez  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 172144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Blanca Esthela Domínguez  
FIRMA [Firma]