



**INSTRUCTIVO**

**CAPODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE OASIS LLANTAS S.A. DE C.V.**  
CON DOMICILIO BVLID CARLOS LASSO No. 102-A SUR, COLONIA CENTRO,  
MATEHUALA, SAN LUIS POTOSÍ.  
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 08-ocho días del mes de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete, -----  
---**VISTO**- El expediente administrativo No. L-000098-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16-dieciséis días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, por el C. Ascensión Ruiz Martínez, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **OASIS LLANTAS S.A. DE C.V** en su carácter de arrendatario del inmueble ubicado en la Avenida **FIDEL VELAZQUEZ S/N**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70)27-245-023**; quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 657.13 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 467.66 metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura número 15,016-quinze mil dieciséis, de fecha 14-catorce de Agosto de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado, por medio del cual los C.C. **Homero Lozano González y Blanca Alicia Lozano González** adquieren la propiedad bajo el expediente catastral 27-245-023.

Escritura Pública Número 11,949-once mil novecientos cuarenta y nueve, de fecha 05-cinco de Mayo del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Modesto Eduardo Sánchez Aguilar, Notario Público, adscrito a la Notaría Pública Número uno, a cargo del Licenciado Modesto Eduardo Sánchez Romero como Titular en ejercicio en este segundo distrito judicial del Estado de San Luis Potosí; por medio del cual se hace constar la creación de la Sociedad **OASIS LLANTAS S.A. DE C.V.** por parte de Ascensión Ruiz Martínez y Orfelinda Lugo de León.

Escritura Pública Número 53,002-cincuenta y tres mil dos, de fecha 03-tres de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por medio del cual le otorgan Poder General para pleito y cobranzas, poder general para actos de administración y Poder general para actos de dominio a favor del señor **Mario Lozano González** por los C.C. **Homero Lozano González y Blanca Alicia Lozano González**.

Contrato de arrendamiento celebrado por el Sr. Mario Lozano González, en representación de los señores **Homero Lozano González y Blanca Alicia Lozano González** y por otra parte **OASIS LLANTAS, S.A. DE C.V.** como el arrendador, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, bajo el Acta fuera de Protocolo Número 255,550-doscientos cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta, de fecha 08-ocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; registrado bajo el número 255,706 en el libro de control de actas fuera de protocolo, por medio del cual arrendan la propiedad bajo el expediente catastral 27-245-023.

**CONSIDERANDO**

J.- 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

8  
14

004492

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.3, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 20, 26 fracción II, 33, 94, 95, 96, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 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 NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** en una Zona Clasificada como **(CAI)- Corredor de Alto Impacto**, en donde el uso solicitado para **3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas**; se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I 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: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Ahora bien, tomando en cuenta que el inmueble que nos ocupa, con una superficie por aprobar de 657.13 metros cuadrados, se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado, hasta en tanto no se tengan los permisos y autorizaciones correspondientes en el que se garanticen y sean transmitidas las obligaciones de un fraccionamiento, de conformidad con lo establecido por los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. **ARTÍCULO 253.-** El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado y **ARTÍCULO 257.-** Una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro que corresponda e inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la materialización del fraccionamiento. Por lo tanto, en el presente caso al solicitarse un uso No habitacional en la superficie por aprobar (657.13 metros cuadrados), resulta aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "Artículo 203. En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: b) **Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible.** Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes." Ahora bien, para valorar el pago del 7%, se considera la superficie del predio que es de 657.13 metros cuadrados, restándole el área de afectación vial que es de 102.60 metros cuadrados, quedando una superficie restante de 554.53 metros cuadrados, respecto de la que el 7 % correspondiente es de 38.81 metros cuadrados, que multiplicados por el valor comercial por metro cuadrado de acuerdo al avalúo comercial presentado por el solicitante y expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de fecha 15-quince de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, que es de \$7,500.00 (siete mil quinientos 00/100 M.N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto el pago de la cantidad total de \$291,075.00 (doscientos noventa y un mil setenta y cinco), mismas que fueron pagados en fecha de 30-treinta de Junio del 2017-dos mil diecisiete, mediante recibo con folio numero 3450000034168 por la cantidad antes citada, ante la Tesorería Municipal de Monterrey.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 467.86 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:



	POR REGULARIZAR	TOTAL	TOTAL
PLANTA BAJA	467.86 m2	467.86 m2	Acceso peatonal, recepción, exhibición y venta, baños, oficinas, sala de espera, bodega, empleados, 1/2 baño, rampas, cajones en área de taller, área verde y 9 cajones de estacionamiento.
TOTAL	467.86 m2	467.86 m2	ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS CON 09-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

V.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que no ocupa que es de 657.13 m<sup>2</sup>, señala para el mismo los siguientes: un **CDS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (492.85 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (467.86 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00 (3,285.65 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (467.86 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (98.57 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (102.60 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (164.28 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.29 (189.27 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 01-un nivel, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 6.50 metros en su nivel más alto, 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 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta 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 675/2017, de fecha 23-veintitres de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, indica que es factible autorizar una altura máxima de 6.50 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de las de acuerdo al proyecto presentado.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	50.00	M2	206.13	4 cajones	9 cajones	OPINIÓN CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL				4- CAJONES		

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 06 de Abril del 2017 se hace constar que al momento de la visita que el predio está sin uso, solamente se aprecia que hay trabajadores realizando trabajos de acabados, existen algunas diferencias, no coincide el área de entrada y salida al área de rampas, el 1/2 baño no coincide con lo físico, no coincide el polígono bardeado con el plano, en cuanto a los cajones el espacio existe más aun no están habilitados.

\*De acuerdo a las diferencias encontradas el solicitante presenta escrito en fecha 04-cuatro de Julio del 2017, por el que se compromete para realizar las adecuaciones necesarias, una vez que el proyecto sea autorizado, para que la construcción física corresponda con los planos presentados, firmada por Ascensión Ruiz Martínez, representante legal de la Empresa Oasis Llantas S.A. de C.V.

VIII.- En cuanto al Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León A.C., Dictamen con oficio número, Reporte 117-067 de fecha 13-trece de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, 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, actúe en consecuencia.

**IX.-** La Dirección de Ecología, emitió Oficio No. 1309/2017 dentro del Dictamen LTA-000114/2017 de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento **Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas** 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.

**X.-** De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, mediante oficio número DPTDU/V/230/2017 de fecha 31-treinta y uno de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

**XI.-** El solicitante presenta **Estudio de Impacto Vial**, de fecha Marzo del 2017, sobre la obra que será destinada para operar para **Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas**, elaborado por el Ing. Juan Troviño González, con cedula profesional 1835662, donde es importante mencionar que los volúmenes vehiculares que generara este desarrollo serán bajos.

**XII.-** En fecha 27-veintisiete de Enero del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la Avenida Fidel Velázquez S/N, e identificado con el número de Expediente Catastral (70)27-245-023, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación para la Avenida Fidel Velázquez deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, en el inmueble ubicado en la Avenida Fidel Velázquez S/N, en esta Ciudad e identificado con el número de Expediente Catastral (70)27-245-023, el cual tiene un superficie total de 657.13 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 467.86 metros cuadrados.

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

**A) Deberá 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 **Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas** 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.



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

5. No podrá utilizarse 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 09-nueve cajones de Estacionamiento que requiere el proyecto.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 98.57 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 cuanto a Patronato de Bomberos Dictamen con oficio número, Reporte I17-067 de fecha 13-treco de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, 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, actúe en consecuencia.**

**C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/230/2017 de fecha 31-treinta y uno de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la Avenida Fidel Velázquez deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Fidel Velázquez, 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 propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Fidel Velázquez, 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.

3. 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.

4. Deberá acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupado exclusivamente por vehículos.



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.
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 Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
8. De conformidad con el Artículo 105 inciso 7 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido reparar o dar mantenimiento a vehículos, a menos que se trate de una evidente emergencia; esta disposición deberá ser respetada especialmente frente a los talleres de servicio automotriz de cualquier clase (llantera).
9. El propietario y los encargados del taller (llantera) quedan obligados a no tener vehículos estacionados fuera del predio en espera de ser atendidos.
10. La recolección de cualquier tipo de desechos, (aceites refacciones, llantas usadas, usadas, etc.) deberá realizarse al interior del predio, evitando cualquier tipo de derrame en la vía pública.
11. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
12. El Desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105 (inciso XVIII) del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad correspondiente.
13. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
14. El 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 1309/2017 dentro del expediente LTA-000114/2017 de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

#### Generales

1. Queda prohibido realizar actividades de mecánica, enderezado y pintura en el interior del predio.
2. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. 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

5. 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 omisiones de ruido.
6. 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 07:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. En caso de utilizar 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.
8. 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**

- 9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 11. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- 12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 14. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

- 15. No se deberá percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

- 16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 19. 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, fozas, 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**

- 20. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (en caso de almacenar llantas usadas).
- 21. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 22. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
- 23. Es prohibido la acumulación de llantas o neumáticos (usados o nuevos) con vista a la vía pública.
- 24. 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.
- 25. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que genere.
- 26. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 27. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos 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 05-cinco árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 07-siete 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**

- 28. En caso de contar con el permiso de los anuncios 2 anuncios panorámicos tipo "c" ubicados al frente del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
- 29. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



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

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

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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento 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 firman los C. C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



LIC. LUIS HORACIO BORTON 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 Jorge Armando Ortega Simentes siendo las 10:20 horas del día 12 del mes de Septiembre del 2017

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Carisaida Figón  
FIRMA Carisaida Figón  
NO. DE CAFETE 43704

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Jorge Armando Ortega Simentes  
FIRMA [Firma]