

No. de Oficio: SEDUE 7441/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000370-17

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. JOSE GUADALUPE REYES MARTINEZ, JOSE
GUADALUPE REYES PALACIOS Y DELFINA MARTINEZ QUEZADA.
CON DOMICILIO EN LA CALLE JUAN ESCUTIA N° 211,
COLONIA BENITO JUAREZ 2° SECTOR, GUADALUPE NUEVO LEÓN.

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 02-dos días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000370-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, por los **C.C. JOSE GUADALUPE REYES MARTINEZ, JOSE GUADALUPE REYES PALACIOS Y DELFINA MARTINEZ QUEZADA**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **CALLE CARLOS SALAZAR N° 404, ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-046-008**, el cual acredita mediante Escritura Pública Número 23,866- veintitrés mil ochocientos sesenta y seis, de fecha 13-trece de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular de la Notaria número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA VENTA DE REFACCIONES, ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 546.943 metros cuadrados, con una construcción total de 440.87 metros cuadrados los cuales son por regularizar.

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, XXV, incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 fracciones I y II, 227 fracción II y último párrafo, 228 fracciones I a XIV, 281, 282, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción V, 288 fracciones I a VI, 290, 291, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296, 351, 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 a), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracciones II punto 2.6 y III punto 3.20, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones II, III y IV 36, 39 segundo párrafo, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 160Bis, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracción I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracción IX, 30, 42, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para **2.6.4 VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES; se consideran como PERMITIDOS, Y 3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, se consideran como CONDICIONADOS**; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: " Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta 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.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano invocado en el considerando inmediato anterior, contempla usos del suelo condicionados y el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que 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 patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); **Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona 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."

IV.- Que atendiendo que, el uso de **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, conforme al Plan en cita, es considerado **CONDICIONADO**, por encontrarse en una zona indicada como **SERVICIOS Y COMERCIO** atento a lo señalado por los Ordenamientos Municipales ya precisados, por tanto, le serán aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, que señala el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey nuevo León, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos Técnicos Ambientales con número de oficio N° 3878/2017, dentro del LTA-000452/2017, de fecha 13-trece de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua,

energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos indicados en el oficio número DPTDU/V/640/2017, de fecha 21-veintiuno de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil, con No. de oficio SAY-PCM/D/2841/2017, expediente número PC/824/15/18, Tarjeta folio No. 1250/17, de fecha 04-cuatro de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual otorgó Lineamientos de Seguridad para el uso de Refacciones, accesorios automotrices y bodega de productos inocuos, en un predio ubicado en la calle Carlos Salazar N° 404, Zona Centro en este Municipio, condicionado a cumplir con los lineamientos establecidos en dicho dictamen y del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.

V.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 17-diecisiete de octubre del 2017-dos mil diecisiete, se pudo constatar que se da uso de comercial, refaccionaria y taller de motocicletas, la construcción si concuerda con el plano, si cuenta con estacionamiento.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 440.87 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 por Regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
Planta baja	440.87	440.87	Recepción, área de venta y exhibición de refacciones y accesorios, bodega, zinc, baño, triques, patio descubierto y estacionamiento para 04-cajones cubiertos.
Total	440.87	440.87	VENTA DE REFACCIONES, ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y BODEGA DE P/INOCUOS, CON ESTACIONAMIENTO PARA 04-CAJONES.

VII.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, 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, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 103.24 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones; y para el uso de Almacén de productos inocuos, 1-un cajón por cada 400.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 185.04 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; por lo anterior genera la exigencia de un total de 04-cuatro cajones; los cuales resuelve con 04-cuatro cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

IX.- Conforme al número de oficio 401.6C.2/412/2017, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, el Instituto Nacional de Antropología e Historia CENTRO INAH NUEVO LEON, informó lo siguiente: "que el inmueble ubicado en la calle Carlos Salazar N° 404, Zona Centro, Monterrey N.L. identificado con el número de expediente catastral 01-046-008, No se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I Y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas".

X.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 3878/2017, dentro del dictamen LTA-000452/2017, de fecha 13- trece de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- De lo anterior, y 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 Técnico Vial, mediante oficio número DPTDU/V/640/2017, de fecha 21-veintiuno de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos indicados en el mismo.

XII.- Los solicitantes acompañan Alineamiento Vial de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al inmueble ubicado en la calle Carlos Salazar N° 404, en el Centro de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 01-046-008, en el cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio(solo en el ochavo), por lo que deberá respetar lo siguiente: a) para la calle Carlos Salazar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) para la calle Jiménez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XIII.- Los solicitantes acompañan Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha 04-cuatro de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Ingeniero Carlos Alfredo Paez Gonzalez, con número de cédula profesional 6098160, respecto al inmueble que nos ocupa, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

IX.-En materia de Seguridad Civil, presenta Oficio No. SAY-PCM/D/2841/2017, Tarjeta Folio No. 1250/17, Expediente No. PC/824/15/18, de fecha 04-cuatro de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, por el que otorga lineamientos de seguridad en el establecimiento que nos ocupa; 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. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a 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 (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION(REGULARIZACION) PARA VENTA DE REFACCIONES, ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el inmueble ubicado en la **CALLE CARLOS SALAZAR No. 404, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-046-008**, el cual se conforma de una superficie de 546.943 metros cuadrados con una construcción total de 440.87 metros cuadrados los

Cuales se Regularizan.

SEGUNDO.- Los propietario, ocupantes o interesados deberán cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A. Deberá cumplir al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. 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.
2. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **VENTA DE REFACCIONES, ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS.**
4. Queda totalmente obligado a mantener en función los 04-cuatro cajones de estacionamiento, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros y 3.50 x 5.00 metros para cajón de carga y descarga, que requiere el proyecto como mínimo, y el proyecto presenta 04-cuatro cajones dentro del predio.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
8. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
12. 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.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
14. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
15. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.

B. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/640/2017, de fecha 21-veintiuno de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la calle Carlos Salazar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Jiménez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Handwritten initials and signature

- c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

- 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.
 - 3) De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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. Se podrán considerar hasta un 25 % de los cajones requerido para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 - 4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey, vigente.
 - 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.
 - 6) Los accesos vehiculares a los cajones (entrada y salida) 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 Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
- C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 3878/2017, dentro del número LTA-000452/2017, de fecha 13-trece de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solventes, etc.).
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

8.2 14

5. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni en 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 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.

Emisiones al Aire

9. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

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

Contaminación del Agua

16. Es prohibido la derrama o vertido de grasas, solventes o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial, al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
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, 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

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
21. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. De acuerdo con el plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no es necesario el arbolado en esta área, en cuanto a los cajones de estacionamiento deberá de ser arborizados con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones están bajo techo, deberá reponer los

2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal además de pagar las cuotas de salario mínimo correspondientes (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

26. Cuenta con ingreso de permiso de anuncios con expediente ANUN-1498-17.
27. No podrá rentar, arrendar o sub arrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. En materia de Seguridad Civil, deberá de respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/2841/2017, Tarjeta Folio No. 1250/17, Expediente No. PC/824/15/18, de fecha 04-cuatro de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, en el establecimiento que nos ocupa; 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO: Se hace saber a los propietarios, ocupantes o interesados, 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 el artículo 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 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 aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente

Otorgado.



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2016



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 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

SCS / AEDC / gmm

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

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____



