



Oficio No. SEDUE 6955/2018
Expediente Administrativo L-000416-17

ACUERDO

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho-**VISTO**.- El expediente administrativo No. **L-000416-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 31-treinta y uno de octubre del 2017-dos mil diecisiete, por el C. **Carlos Octavio Rocha González** en su carácter de arrendatario del inmueble ubicado en la **CALLE DOCTORES S/N. ENTRE LA CALLE EXPLORADOR Y AVENIDA TRAMOYISTAS**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **89-000-106**; quien acredita su personalidad mediante contrato de arrendamiento, de fecha 03-tres de octubre del 2017-dos mil diecisiete, que fuera certificado en fecha 04-cuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerillo Rodríguez, titular de la Notaría Pública Número 37-treinta y siete, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, celebrado por la C. Sofia Laura Herrera García, propietaria del inmueble antes citado, acreditándolo mediante Escritura Pública Número 20,156-veinte mil ciento cincuenta y seis, de fecha 10-diez de marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública Número 3- tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCAL COMERCIAL Y MINI BODEGAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, con un área total por construir de 955.50 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

Presenta copia simple de instructivo por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio en fecha 17-diecisiete de agosto del 2017-dos mil diecisiete, con oficio No. 6168/2017, dentro del expediente administrativo No. L-000441/16, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Locales comerciales (Tienda de Productos Básicos y Tienda de Especialidades) y Mini bodegas, respecto del predio ubicado en la calle doctores s/n (Anteriormente Parcela 106 Z-1 P1/1) entre la calle Explorador y Avenida de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-236-005**, con una superficie total de 266.00 metros cuadrados y una construcción de 180.00 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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 4 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, Artículo 15 fracción II, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracción I y II, 158, 159, 160, 161 fracción I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 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, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

S. E. A.



II.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que 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: a) Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. 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." En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el inciso b) de la Ley antes invocada y la parte solicitante optó por el pago.

El predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral (70) 89-000-106 cuenta con una superficie de 2,275.00 metros cuadrados dentro de la cual se contempla un área de afectación vial de 1,162.81 metros cuadrados quedando un área total de 1,112.19 metros cuadrados, a los cuales se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 77.85 metros cuadrados, que multiplicados por el valor comercial por metro cuadrado, según avaluó comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, que es de \$236.50 (doscientos treinta y seis pesos 50/100 M. N.), resulta la cantidad total de \$ 18,411.52 (dieciocho mil cuatrocientos once 52/100 M. N.), presentando el solicitante comprobante del recibo de pago folio No. 3010000050084 de fecha 16-dieciseis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey. Por concepto de pago del 7% por la cantidad antes mencionada.

III.- Que de acuerdo al antecedente de autorización emitido por esta Secretaría, mediante oficio No. 6168/2017, dentro del expediente administrativo No. L-000441/16, en fecha 17-diecisiete de agosto del 2017-dos mil diecisiete, descrito dentro de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de Licencia de uso de suelo para **Locales comerciales** (Tienda de Productos Básicos y Tienda de Especialidades) y **Mini bodegas**, 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 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto del 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD** en una zona clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO.** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable la presente solicitud, toda vez que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron señalados en dicha autorización, de acuerdo a la superficie total de 2,275.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1,706.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.42 (955.50 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** (5,687.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.42 (955.50 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (273.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.40 (915.44 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (568.75 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.58 (1,319.50 metros

28.19
a



cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 05-cinco niveles y el proyecto presenta 01-un nivel, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 5.10 metros en su nivel más alto, por lo cual al ser 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, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 832/18, de fecha 12-doce de abril del 2018-dos mil dieciocho, indica que de acuerdo a la distribución arquitectónica y al giro solicitado es factible la altura prevista de 5.10 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.



IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 955.50 metros cuadrados distribuidos conforme a lo siguiente:

| Área. | Por construir | Total (m2) | Desglose de Áreas |
|--------------|---------------|---------------|--|
| Planta Baja | 955.50 | 955.50 | Estacionamiento cubierto para 13-trece cajones y 1 cajón descubierta para discapacitados, 12-doce mini bodegas, 01-un local comercial y jardín |
| Total | 955.50 | 955.50 | |

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano ciudad Solidaridad de la siguiente manera:

| ESTACIONAMIENTO | Normatividad | REQUIERE | EL PROYECTO PRESENTA: | OPINION |
|-----------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|-----------|
| Local Comercial | 1 cajón p/c 35.00 m2 | 20.00/25.00= 1 | 14-catorce cajones | Si cumple |
| Mini Bodegas | 1 cajón p/c 285.00 m2 | 648.28/235.00=3 | | |
| TOTAL | 04-cuatro cajones | | | |

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría fecha 23-veintitres de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se pudo constar que el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uso. Aun no se inicia contrabajos de construcción alguno.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 26-veintiseis de octubre del 2017-dos mil diecisiete con reporte No. I16-580, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Mini-bodegas a realizarse en el predio ubicado en la calle Doctores s/n entre Tramoyistas y Explorador en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 89-000-106, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 0331/2018 y expediente número LTA-000505/2017, de fecha 08-ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades

Geo R



del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 29-veintinueve de febrero del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la calle Doctores s/n entre Tramoyistas y Explorador, de esta Ciudad e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 89-000-106, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: Para la calle Doctores deberá respetar un ancho total de 12.00 metros, medidos de los límites de propiedad existentes en la acera oriente hacia el predio, tal y como se indica en el alineamiento vial. Para la calle Tramoyistas deberá respetar la continuidad del paramento existente en la colonia Cerradas del Poniente, tal y como se indica en el alineamiento vial. En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

X.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VI, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4b), por la construcción acompaña lo siguiente:

- Memoria de Cálculo Estructural realizado por el Ali Osvaldo Báñales Rodríguez con número de Cedula Profesional 7197376, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural, mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 01-primer de marzo del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la empresa ESTUDIOS E INGENIERIA DE SUELOS DEL NORTE S.A. DE C.V. y firmado por el Ingeniero Valentín Sánchez Perales con número de cédula profesional 5186076 en relación al predio que nos ocupa.

XI.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPT/E/022/FEBRERO/2018 de fecha 27-veintisiete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/019/2018 de fecha 09-nueve de enero del 2018-dos mil dieciocho emitió Opinión Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XII.- Solicitante anexa Carta Responsiva de fecha 10-diez de octubre del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Ingeniero Ali Osvaldo Báñales Rodríguez con número de Cedula Profesional 7197376 en la cual se manifiesta como Director Responsable de la obra a realizarse en la calle Doctores s/n entre Tramoyistas y Explorador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 89-000-106.

28. R
a

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. G1024000392-0 de fecha 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitida por PRIMERO SEGUROS S.A. DE C.V. con vigencia de las 12.00 horas del 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho a las 12.00 horas del 02-dos de mayo del 2019-dos mil diecinueve.

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 CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCAL COMERCIAL Y MINI BODEGAS, para el predio ubicado en la CALLE DOCTORES S/N. ENTRE LA CALLE EXPLORADOR Y AVENIDA TRAMOYISTAS en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 89-000-106, el cual tiene una superficie total de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, con un área total por construir de 955.50 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) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "Fracción I. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años" Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 955.50 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **02-DOS AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan, haciéndole saber al solicitante los términos del artículo 27 del reglamento de construcción citado, que a la letra dice "La prórroga se tramitara ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término igual al otorgado. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan." Debiendo cumplir con los requisitos señalados por el artículo 28 del referido reglamento.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 - 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o

J. E. R.

disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

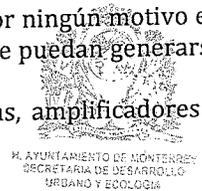
2. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
3. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
4. **Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
5. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
6. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
7. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
8. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
9. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
10. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
11. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
12. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
14. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
15. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
16. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla.
17. Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 45 días hábiles, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción, según lo establece el artículo 39 del reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

28.19
a

18. Deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura, aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.
19. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y zonas de estacionamiento, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
20. 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.
- E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado... ". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
- 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.
 - Deberá respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el uso de **Local Comercial y Mini bodegas**, en el predio en cuestión.
 - Deberá mantener habilitado y en funcionamiento 04-cuatro cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.**
 - Deberá mantener habilitada y en excelentes condiciones, el área de jardín que se indica en el proyecto presentado.**
 - 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).
 - Deberá contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 - Deberá 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.
 - 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.
 - Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 - 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.
 - Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 - Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

820 R

- n) 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.
- o) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- p) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- r) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- s) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.
- G) Deberá respetar lo indicado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. mediante Dictamen Técnico de fecha 26-veintiseis de octubre del 2017-dos mil diecisiete con reporte No. I16-580, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Mini-bodegas a realizarse en el predio ubicado en la calle Doctores s/n entre Tramoyistas y Explorador en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 89-000-106, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección - verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.**
- H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/022/FEBRERO/2018 de fecha 27-veintisiete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**
1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
 2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.



28
a

5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/019/2018, de fecha 09-nueve de enero del 2018-dos mil dieciocho, 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la calle Doctores deberá respetar un ancho total de 12.00 metros, medidos de los límites de propiedad existentes en la acera oriente hacia el predio, tal y como se indica en el alineamiento vial.
 - b) Para la calle Tramoyistas deberá respetar la continuidad del paramento existente en la colonia Cerradas del Poniente, tal y como se indica en el alineamiento vial.
 - 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 al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la calle Doctores. 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 calle Doctores, 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. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
5. Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
6. Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento deberán 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.

S. O. P.

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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
8. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, deberá hacer uso de vehículos de carga de hasta 6.50 metros de longitud.
9. 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 permiso de la Autoridad correspondiente.
10. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
11. 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.
12. 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.

J) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 3140/2017 dentro del expediente LTA-000505/2017, de fecha 08-ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

28/19
a

7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

15. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.
16. El material a almacenar para el giro minibodegas 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, aceites, etc.).
17. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
18. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
19. 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.
20. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
21. 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

22. 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.
23. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de las 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
24. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
25. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
28. 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.
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
30. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
31. 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

32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
34. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
35. 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

36. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
37. 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.
38. 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.

2014
a

39. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
40. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

41. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-992-17 el cual fue resuelto con la reposición de 36-Treinta y seis árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve árboles 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 a Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 07-siete árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer los 7 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y 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

43. 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.
44. 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: La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 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.

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos

S. C. R.

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 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

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

SCS / EAM / kama



No. de Oficio: SEDUE 6981/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000498-17

ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho.-----
---**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000498-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, por la C. Imelda Chavarría Gil, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA CARPIR" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, acreditando su personalidad mediante Escritura Pública número 37,744-treinta y siete mil setecientos cuarenta y cuatro, de fecha 01-primerero de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mario Rischia Velázquez, Titular de la Notaría Pública número 80-ochenta, de la Ciudad de México, y la existencia legal de la sociedad con Escritura Pública número 57,135-cincuenta y siete mil ciento treinta y cinco, de fecha 3-tres de Diciembre del año de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve de la Ciudad de México; sociedad quien es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA JOSE ELEUTERIO GONZALEZ No. 400, COLONIA MITRAS NORTE**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 27-324-003**; acompañando para acreditarlo Escritura Pública número 14,356-catorce mil trescientos cincuenta y seis, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del año de 1,991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO** previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-000336/2015, debido a la reducción del área de construcción de 18,315.58 metros cuadrados a 18,312.00 metros cuadrado) **Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS, EN TIENDA DE AUTOSERVICIO, TIENDA DE DEPARTAMENTAL Y RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 47,671.11 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 18,312.00 metros cuadrados, de los cuales cambian de uso 105.00 metros cuadrados para Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas; encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

- 1.-Presenta copia simple de Planos e Instructivo, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante No. de Oficio **755/SEDUE/2016**, con No. de Expediente **L-336/2015**, de fecha 12-doce de Enero de 2016-dos mil dieciséis, donde se Autorizó la Licencia de Construcción (modificación al proyecto previamente autorizado (folio 004164 de fecha 24 de Octubre de 1992) y que consiste en el cambio de ubicación del restaurant así como la disposición de los cajones de estacionamiento y ampliación de 4,270.00 metros cuadrados) y Uso de Edificación (ampliación de 4,270.00 metros cuadrados) para una Tienda de Departamental, respecto del inmueble antes citado e identificado con el número de Expediente Catastral **27-324-003**, con una superficie total de **47,671.11 metros cuadrados y una construcción de 18,315.38 m2**, en el inmueble ubicado en la Av. José Eleuterio González N ° 400 de la colonia Mitras Norte, jurisdicción 0.011
- 2.-Presenta copia simple de Plano donde la Secretaria de Obras Públicas del Municipio de Monterrey, mediante No. de folio 004012, de fecha 09-nueve de Octubre de 1997-mil novecientos noventa y siete, donde se Autorizó el Cambio de Proyecto (Ampliación Local de Llantas-Taller), respecto del inmueble antes citado e identificado con el número de Expediente Catastral **27-324-003**, con una superficie total de **47,671.11 metros cuadrados y una construcción de 13,341.00 m2**, en el inmueble ubicado en la Av. José Eleuterio González N ° 400 de la colonia Mitras Norte, jurisdicción de este municipio.
- 3.-Presenta copia simple de Planos donde la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey, mediante No. de expediente 1762/92, de fecha 15-quince de Octubre de 1992-mil novecientos noventa y dos, donde se Autorizó la Remodelación de fachada para Tienda de Autoservicio en el inmueble ubicado en la Av. José Eleuterio González N ° 400 de la colonia Mitras Norte, jurisdicción de este municipio.
- 4.-Presenta copia simple de Plano donde la Secretaría Obras Públicas del Municipio de Monterrey, mediante No. de registro 3321-92 de fecha 22 de Octubre de 1992, donde se Autorizó la Construcción (obra nueva) para Tienda de Autoservicio, respecto del inmueble antes citado e identificado con el número de Expediente Catastral **27-324-003**, con una superficie total de 47,671.11 metros

011601



cuadrados y una construcción de 12891.148 m², en el inmueble ubicado en la Av. José Eleuterio González N° 400 de la colonia Mitras Norte, jurisdicción de este municipio.

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, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 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, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 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 II, 20, 33, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, 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.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 18,312.00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

| | AUTORIZADO | EXISTENTE | TOTAL | TOTAL |
|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| PLANTA BAJA | 18,315.48 m ² | 18,312.00 m ² | 18,312.00 m ² | Restaurante(VIPS) y Tienda de Autoservicios(SAM'S), jardín, Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas y una Tienda Departamental(cajas, gerencia, recursos humanos, área de Exhibición y venta, baños, probadores y almacén)estacionamiento para 571-cajones |
| TOTAL | 18,315.48 m ² | 18,312.00 m ² | 18,312.00 m ² | Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, en Tienda de Autoservicio, Tienda Departamental y Restaurante Previamente Autorizado |

IV.- 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 46,671.11 m², señala para el mismos los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (35,753.34 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.38 (18,312.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.00 (47,671.11 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.38 (18,312.00 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (7,150.66 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (7,218.22 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (11,917.77 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.62 (29,359.11 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 7.70 metros en su nivel más alto, de acuerdo con el antecedente que señala que es factible autorizar dichas alturas de 7.70 metros y de 5.20 metros en el área de acceso, exhibición y venta.

V.- 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 Cumbres:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: 571 cajones | OPINIÓN CUMPLE |
|--|------------------|-----|---------------------|-------------|-------------------------------|----------------|
| | CANTIDAD | UBS | M2 | REQUIERE | | |
| Tienda de Autoservicio (SAMS'S) | | | | | | |
| Área de Ventas | 25.00 | M2 | 7639.69 | 306 cajones | | |
| Almacén | 200.00 | M2 | 4443.02 | 22 cajones | | |
| Oficinas | 30.00 | M2 | 541.72 | 18 cajones | | |
| Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas | 40.00 | M2 | 105.00 | 3 cajones | | |
| Restaurante (Vips) | | | | | | |
| Área de mesas | 10.00 | M2 | 369.27 | 37 cajones | | |
| Oficinas | 30.00 | M2 | 16.40 | 1 cajón | | |
| Tiendas de Autoservicio | | | | | | |
| Área de Ventas | 25.00 | M2 | 3542.87 | 142 cajones | | |
| Oficinas | 30.00 | M2 | 23.22 | 1 cajón | | |
| REQUIERE UN TOTAL | | | 530- 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.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaria con fecha 12-doce de Enero del 2018-dos mil dieciocho, se hace constar que al momento de la inspección se le está dando uso de venta, alineación, balanceo y montaje de llantas, la construcción se encontró totalmente terminada y en función, todo está de acuerdo a lo autorizado en el plano, si cuenta con cajones de estacionamiento.

VII.- En cuanto al Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León A.C., Dictamen con oficio número, Reporte **I17-576**, de fecha 02-dos de Noviembre 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.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio No. **0004/2018**, dentro del Dictamen **LTA-000558/2017**, de fecha 15-quince de Enero del 2018-dos mil dieciocho, 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.

IX.- El solicitante presenta **Constancia de Seguridad Estructural**, de fecha 15-quince de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitida por el Arq. Jaime Alejos Camacho, con cedula profesional 2710360, en el cual establece su responsabilidad mediante escrito de fecha 01-primer de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, hablando de una estructura sana, de una construcción compatible y segura.

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/053/2018**, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria 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.- En fecha 27-veintisiete de Octubre 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 José Eleuterio González N° 400 Colonia Mitras Norte e identificado con el número de Expediente Catastral (70)27-324-003, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para la Avenida Gonzalitos deberá respetar 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 CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO** previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-000336/2015, debido a la reducción del área de construcción de 18,315.58 metros cuadrados a 18,312.00 metros cuadrado) **Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS, EN TIENDA DE AUTOSERVICIO, TIENDA DE DEPARTAMENTAL Y RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA JOSE ELEUTERIO GONZALEZ No. 400, COLONIA MITRAS NORTE**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 27-324-003**, el cual tiene un superficie total de 47,671.11 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 18,312.00 metros cuadrados, de los cuales cambian de uso 105.00 metros cuadrados para Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas.

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 e 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, **ni 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 contraric quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **530-quinientos treinta cajones de Estacionamiento** que requiere e proyecto, mas sin embargo soluciona con **571-quinientos setenta y un cajones de Estacionamiento**.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **7,150.66 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan er molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **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.**
10. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

11. Deberá 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.

12. 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 I17-576, de fecha 02-dos de Noviembre 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 No. DPTDU/V/053/2018, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2018-dos mil dieciocho, 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 ésta Secretaría.

a) Para la Avenida Gonzalitos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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. El proyecto deberá respetar a las áreas viales de acuerdo al antecedente presentado de la Licencia L-336/2015, para la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Tienda Departamental de fecha 12-dos de Enero del 2016-dos mil dieciséis, respetando los cajones de estacionamiento, pasillos de circulación, rampas vehiculares entradas y salidas y andenes para vehículos de carga.

4. Se da visto bueno a la reubicación de cajones de estacionamiento para discapacitados propuesta dado que se proponen en una zona más cercana al acceso a la tienda de autoservicio.

5. Siguen vigentes las obligaciones marcadas dentro del instructivo y acuerdo respectivo de la Licencia L-366/2015.

6. El acceso vehicular al taller de alineación, balanceo y montaje de llantas debe 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 a los usuarios.

7. De conformidad con el Artículo 103 numeral VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido en la vía pública, reparar o dar mantenimiento a vehículos, a menos que se trate de una evidente emergencia; esta disposición deberá ser respetada específicamente frente a los talleres de servicio automotriz de cualquier clase.

D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0004/2018, dentro del Dictamen LTA-000558/2017, de fecha 15-quince de Enero del 2018-dos mil dieciocho, 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

3. 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

4. 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.

5. 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 21:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. 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.
7. 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

8. No se deberá percibir olores a predios colindantes.

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. 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

14. Es prohibido la derrama o vertido de ~~residuos sólidos o líquidos~~ al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieren 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

18. Deberá de 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).
19. 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.
20. 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.
21. 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.
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. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-316-17, el cual fue resuelto con la reposición de arbolado a domicilio.
25. 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 de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 285-doscientos ochenta y cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 287-doscientos ochenta y 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





SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

26. 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.

27. 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 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, 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 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



LIC. LUIS HORACIO BORTONIVAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / AEDC / ser



