



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

### INSTRUCTIVO

**C.APODERADO LEGAL DE**  
**"INMOBILIARIA CARPIR S. DE R.L. DE C.V."**  
CON DOMICILIO EN AVENIDA JOSE ELEUTERIO GONZALEZ  
No. 400, COLONIA MITRAS NORTE, MONTERREY, NUEVO LEON.

Presente.

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

---En Monterrey, Nuevo León, a los 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-primer 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-diecinove 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 1991-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 47604.70 metros 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 m2	18,312.00 m2	18,312.00 m2	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 m2	18,312.00 m2	18,312.00 m2	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 m<sup>2</sup>, señala para el mismo 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		
<b>Tienda de Autoservicio (SAMS'S)</b>						
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		
<b>Restaurante (Vips)</b>						
Área de mesas	10.00	M2	369.27	37 cajones		
Oficinas	30.00	M2	16.40	1 cajón		
<b>Tiendas de Autoservicio</b>						
Área de Ventas	25.00	M2	3542.87	142 cajones		
Oficinas	30.00	M2	23.22	1 cajón		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>			<b>530- CAJONES</b>			

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 Secretaría 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-quinze 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-primerio 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 Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

XI.- 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 contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **530-quinientos treinta cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto, mas sin embargo soluciona con **571-quinientos setenta y un cajones de Estacionamiento**.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 en 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 Auditoria 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-doce 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; ésta 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 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

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 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

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.

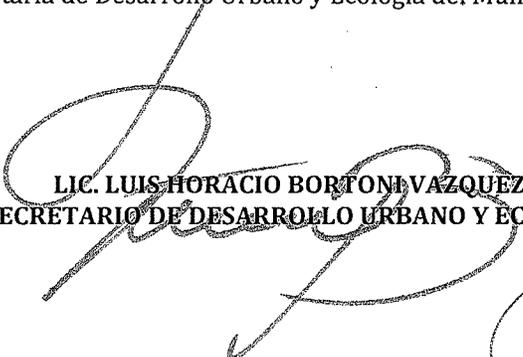
**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 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 apereibimiento 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 BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

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

SCS / AEDC / sef

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

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_