



No. de Oficio: SEDUE 17088/2021
Expediente Administrativo L-000083-21

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE
"AUTOMOTRIZ MONTERREY, S.A. DE C.V." (SUBARRENDATARIO)
DOMICILIO: AV. JOSE MARIA PINO SUÁREZ NORTE No. 210
EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.
Presente.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000083-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de marzo del 2021-dos mil veintiuno, por el C. Representante legal de **"AUTOMOTRIZ MONTERREY, S.A. DE C.V."**, Subarrendatario del inmueble ubicado en la **AV. EUGENIO GARZA SADA No. 1500 EN LA COLONIA CONTRY DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70) 32-013-001**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO (CAMBIO), DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO) DE TIENDA DE CONVENIENCIA POR AGENCIA DE AUTOMOVILES EN TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,303.24 metros cuadrados, donde existe una construcción previamente autorizada de 527.94 metros cuadrados, de los cuales, 153.63 metros cuadrados son por demoler y donde se requiere la ampliación de 168.29 metros cuadrados, así como la regularización de 120.11 metros cuadrados, que generan una construcción total de 662.71 metros cuadrados; anexando el solicitante los siguientes:

ANTECEDENTES

- a) Instructivo, por el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, bajo el número de oficio **1480/2006 SEDUE** y número de expediente **L-521/2006**, autoriza una construcción de 147.50 metros cuadrados en una superficie de 410.00 metros cuadrados, las licencias de Uso de Suelo, Edificación y Construcción para Tienda de Conveniencia, en el lote identificado con el expediente catastral 32-013-001, con una superficie total de 1,303.24 metros cuadrados.
- b) Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), con Oficio No. **SEDUE 699/2009-NICMO/SEDUE** y número de Expediente Administrativo **L-569/2009**, de fecha 02-dos de diciembre del 2009-dos mil nueve, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por los cuales autoriza las Licencia Municipal de Uso de Edificación (ampliación y regularización) para Tienda de Conveniencia y Taller de Reparación Automotriz, en una construcción de 630.00 metros cuadrados, una demolición de 162.36 metros cuadrados y por construir 60.30 metros cuadrados, para un total de 527.94 metros cuadrados de construcción en el lote identificado con el expediente catastral número 70)32-013-001.

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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracción V, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 308, 310 fracciones I y II, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 399, 402 primer y ultimo párrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción II punto 2 inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, puntos 2.6, 35, 36, 39, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160bis, 162 fracciones I a XV, 166, 169 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, VII, VIII y IX, 14



Handwritten signature



fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II, IV y IX, 30, 53, 58, 64, 91, 92, 94, 95, 96, 125 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 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 Municipal de Monterrey.

II. Que, considerando los antecedentes descritos en el propio apartado, el predio en cuestión ya cuenta con diversas autorizaciones, para diversos usos, por los cuales como consecuencia lógica se reconoce un derecho adquirido a favor del solicitante que queda consagrado a través de las mismas, y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenidos en el mismo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.6.1 AGENCIA DE AUTOMÓVILES**, se considera **PERMITIDO**, por ende, resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ello, se entra al estudio de la presente solicitud para fijar los lineamientos correspondientes.

III. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 29-veintinueve de junio del 2021-dos mil veintiuno, se hace constar que no se le está dando uso al predio, solo esta en remodelación, el inmueble coincide en todas sus partes con lo autorizado, aún no se realizan trabajos de demolición, cuenta con 13-trece cajones de estacionamiento.

IV. Que el proyecto presentado consta de una construcción total autorizada de 527.94 metros cuadrados, de los cuales 153.63 metros cuadrados se desea demoler, 120.11 metros cuadrados regularizar y 168.29 metros cuadrados son por construir, generando una construcción total de 662.71 metros cuadrados de construcción, distribuidos conforme a la información y los planos presentados por el solicitante, por lo que los mismos son responsabilidad de quien los proporciona.

V. Ahora bien, que del análisis de los lineamientos urbanísticos, tenemos que se cumplen de la siguiente manera:

Lineamientos	SUPERFICIE A DICTAMINAR:				
	1,303.24 METROS CUADRADOS				
	NORMA		PROYECTO		OPINION
COEF	M2	COEF	M2		
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.70	912.26	0.51	662.71	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00	13,032.40	0.51	662.71	Si cumple
AREA LIBRE	0.30	390.97	0.49	640.53	Si cumple
AREA JARDINADA	0.15	195.49	0.17	224.06	Si cumple

El antecedente presenta una altura máxima de 7.00 metros y el área por construir y por regularizar presentan una altura máxima de 6.20 metros totales de altura, estableciendo que continúan cumpliendo con la altura aprobada previamente.

VI. En cuanto a la demanda de estacionamiento, se cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON	CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
AGENCIA DE AUTOMÓVILES	50.00	M2	292.36	5.84	11-ONCE CAJONES	
TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ	40.00	M2	135.59	3.38		
REQUIERE UN TOTAL	10 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, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, (es decir, respetar el proyecto, presentado) modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el**



proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.

VII. El interesado, allega los siguientes documentos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/2519/21, Expediente No. PC/1106/19/21 de fecha 28-veintiocho de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey**, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el establecimiento que nos ocupa, condicionado a cumplir con los mismos y del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.
- **Programa y secuencia de demolición**, realizado y firmado por el Ing. Erik Lamoni González Luna, con cédula profesional 3533255, de fecha 11-once de marzo del año que transcurre, a realizarse en el inmueble que nos ocupa.
- **Memoria de Cálculo estructural**, por la que se realiza el análisis de la totalidad de la estructura, elaborado por la empresa VIGEPSA, a través del Ing. Jesús Nassar Massu, con cédula profesional 937000, mediante el cual señala que la construcción existente no cuenta con riesgo estructural alguno, para el uso que se solicita.
- **Póliza de Seguro para daños** No. G3285000057-0, emitida por la aseguradora Primero Seguros, S.A. de C.V., en la cual se establece como fecha de vigencia del 03-tres de agosto del 2021-dos mil veintiuno al 03-tres de octubre del 2021-dos mil veintiuno.
- Escrito de fecha 18-dieciocho de marzo de 2021-dos mil veintiuno, por el cual el Ing. Erik Lamoni González Luna, con cédula profesional 3533255, se manifiesta como, **Director Responsable de Obra**, para el Proyecto de Construcción a ubicarse en Av. Eugenio Garza Sada No. 1500, Colonia Contry en Monterrey, Nuevo León.
- **Carta responsiva sobre el Estudio de Mecánica de Suelos** realizada en marzo de 2020-dos mil veinte por la empresa GEOLAB DEL NORTE, firmada por el C. Ingeniero Civil Luis Ángel Solís Quintero con cedula profesional No. 8243812, para el lote identificado catastralmente con número 32-013-001 en la Av. Eugenio Garza Sada No.1500 Colonia Contry, Monterrey, N.L.
- **Carta responsiva sobre Memoria de Cálculo** de la Licencia de Construcción para Agencia de Automóviles, el por el C. Ingeniero Jesús Nassar Massú con cedula profesional No. 93700 de fecha 15-quince de julio de 2021-dos mil veintiuno, de ubicación Av. Eugenio Garza Sada No. 1500, de la Colonia Contry en el Municipio de Monterrey, N.L.
- **Carta responsiva sobre la nulidad de riesgo estructural** respecto la construcción existente (Dictamen estructural) analizado en la Ingeniería Estructural (Memoria de Cálculo) para Agencia de Automóviles, firmada el por el C. Ingeniero Jesús Nassar Massú con cedula profesional No. 93700 de fecha 15-quince de julio de 2021-dos mil veintiuno, de ubicación Av. Eugenio Garza Sada No. 1500, de la Colonia Contry en el Municipio de Monterrey, N.L.
- **Carta Responsiva de la Demolición Parcial**, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2021-dos mil veintiuno, firmada por el Ing. Erik Lamoni González Luna, con cédula profesional 3533255, respecto de la construcción ubicada en Av. Eugenio Garza Sada No. 1500, de la Colonia Contry en el Municipio de Monterrey, N.L. con expediente catastral 32-013-001.

VIII. Obran anexados en el expediente los siguientes **dictámenes internos**:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- **Alineamiento vial**, de fecha 28-veintiocho de junio del 2021-dos mil veintiuno, respecto del predio ubicado en Av. Eugenio Garza Sada No. 1500 en la Colonia Contry de esta Ciudad, en el cual se señala, que en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con las que colinda el predio.
- **Opinión Técnica Estructural**, emitida mediante oficio número **DPT/E/100/2021**, de fecha 19-diecinueve de julio del 2021-dos mil veintiuno, conforme a los Estudios de Memoria de Cálculo Estructural para la construcción de **Agencia de Automóviles y Taller Mecánico Automotriz**, elaborado por la empresa VIGUEPSA, S.A. DE C.V. y firmado por el C. Ing. Jesús Nassar Massú, cédula profesional 937000, en el que se dictan las responsabilidades del propietario como del Director Responsable y Asesores conforme lo establece el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/225/2021**, de fecha 25-veinticinco de junio del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnica 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 el presente Dictamen.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:

AX



Mediante Oficio Numero **1824/2021**, dentro del expediente **LTA-000177/2021**, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Lineamientos Ambientales en materia de ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y planos, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

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

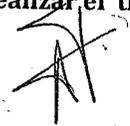
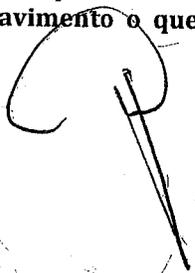
ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO (CAMBIO), DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO) DE TIENDA DE CONVENIENCIA POR AGENCIA DE AUTOMOVILES EN TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el inmueble ubicado en la **AV. EUGENIO GARZA SADA No. 1500 EN LA COLONIA CONTRY DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70) 32-013-001**; el cual tiene una superficie de 1,303.24 metros cuadrados, donde existe una construcción previamente autorizada de 527.94 metros cuadrados de los cuales, 153.63 metros cuadrados se autorizan demoler y además se autoriza la ampliación de 168.29 metros cuadrados, así como la regularización de 120.11 metros cuadrados, que generan una construcción total de 662.71 metros cuadrados.

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

En cuanto a la Construcción

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 a 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. 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.
3. Una copia de los planos aprobados de Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **01-UN AÑO** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
5. **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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).**
6. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
7. **El horario de 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**
8. Deberá asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para autorización de obra terminada.
9. **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.

10. 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.

11. **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.**

12. 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 del Municipio de Monterrey.

13. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

14. Se hace saber al solicitante, propietario y/o interesado, que los accesos y salidas al inmueble que nos ocupa, únicamente deberán ser por la calle Garza Sada y Libra, quedando estrictamente prohibido ingresar o salir del mismo por la calle Leo, por tanto en todo momento deberá permanecer cerrado por dicha calle con la barda perimetral que se ilustra en los planos presentados del proyecto.

15. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el cual deberá estar vigente como se marca en el Artículo antes mencionado.

16. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

18. 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.

19. 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 cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

20. 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.

21. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.

22. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.

24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y, las



calles colindantes.

25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

26. 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.

27. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.

28. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

A) En cuanto a la Edificación. -

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

3. Deberá de respetar el uso de edificación para la Agencia de Automóviles y Taller Mecánico Automotriz en el predio en cuestión.

4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. No podrá utilizar el utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.

6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **11-once cajones de Estacionamiento** que presenta el proyecto para la **Agencia de Automóviles y Taller Mecánico Automotriz.**

7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **195.49 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.

8. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

10. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

12. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

C) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/100/2021 de fecha 19-





diecinueve de julio del 2021-dos mil veintiuno, 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.- Geológico - Geotécnico

Deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, además de proveer adecuados procedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra, con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de las obras y su entorno urbano.

2.-Memoria de Cálculo

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico y memoria de cálculo, cumple con los requerimientos necesarios. Deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno, además de garantizar una adecuada supervisión de obra.

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 consecutivo el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a los dispuestō 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 mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 1824/2021, dentro del expediente LTA-000177/2021, de fecha 24 de junio del 2021, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante lá etapa de ampliación y demolición parcial. - Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE)

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de demolición y ampliación.
3. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la demolición y ampliación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de demolición y ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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 08:00 a 17:00 horas.
7. 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.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE)
9. En caso de que los residuos de demolición y construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.



10. 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, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde se pueda escapar el material.
11. Deberá humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.16 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición y ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición y ampliación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
17. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que estas generen emisiones de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame notificar y notificar a la autoridad.
21. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
22. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
23. 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.
24. Antes de iniciar y durante las actividades ampliación 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.
25. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, 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 salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
26. 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

27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

28. Es prohibido la actividad de pintura en el establecimiento.

29. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

30. 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

31. 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.

32. 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) de 68 dB(A) de 08:00 a 17:00 horas (horario común para talleres mecánicos).

33. 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.

34. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

35. Deberá llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizan en el lugar.

36. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

37. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

38. 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.

39. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

40. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

41. Tanto el uso y almacenamiento de material que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana; estos se deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias, principalmente a predios vecinales y/o contar con un sistema de control de olores en el lugar donde se originan.

42. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

43. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

44. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

45. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

46. 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

47. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
48. 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.
49. 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 incineración de las mismas.
50. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les de un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
51. 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.
52. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
53. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

54. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos 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 la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 07-siete árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 09-nueve 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

55. 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.
56. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionado a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

E) En materia de vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/225/2021, de fecha 25 de junio del 2021, emitido por la Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto presenta como antecedente el instructivo, acuerdo y planos aprobados de la Licencia L-569/2009 de fecha 2 de diciembre del 2009 para las licencias municipales de uso de edificación (ampliación y regularización) para tienda de conveniencia y taller de reparación automotriz donde se autorizan las entradas y salidas vehiculares a través de la calle Libra. Tomando en cuenta que el nuevo proyecto mejora la ubicación del acceso vehicular al considerar solamente el ubicado más próximo a la avenida Eugenio Garza Sada y tomando en cuenta que únicamente se tendrá entrada y salida vehicular hacia la calle Libra (acceso con antecedente autorizado) se considera factible la propuesta vial condicionado a cumplir con los siguientes puntos:
 - 2) 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- a) Para la Av. Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la



avenida hacia el predio.

b) Para la calle Libra deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) Para la calle Leo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro de 5.00 metros.

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

3) El predio cuenta con afectación vial por la avenida Eugenio Garza Sada, la cual está prevista dentro del Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Eugenio Garza Sada, 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 y a resolver su requerimiento de cajones faltantes y acceso vehicular de acuerdo a los planes vigentes.

4) 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.

5) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

6) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá haber un cajón para personas con discapacidad por cada 5 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I. La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
 - II. El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
 - III. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20-m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
 - IV. Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
 - V. La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
 - VI. Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- 7) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
- 8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 9) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 10) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salidas a los usuarios
- 11) El acceso vehicular deberá ser exclusivamente por la calle Libra. No deberá tener entradas ni salidas vehiculares a través

de la calle Leo.

12) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo por proponerse con doble circulación de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.

ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

13) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

14) Se deberá de señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.

15) Con respecto a la operación la agencia de automóviles y debido al espacio disponible, los vehículos en exhibición y/o venta deberán ser llevados por personas (trasladistas) y no deberán ser transportados por madrinas o vehículos de carga ya que no se dispone de un espacio de maniobras que cumpla con lo establecido en el artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 54. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. **Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.**

Con respecto a este punto se presenta un escrito de fecha 23 de junio del 2021 firmado por el Sr. Ricardo Alberne Elizondo como Responsable Legal de Automotriz Monterrey S.A. de C.V. Titular del Proyecto, en el cual se manifiesta que la Agencia Ford que estará ubicada en la avenida Eugenio Garza Sada #1500 de la Colonia Contry no se recibirán automóviles en madrina, sino se recibirán en otra agencia y de ahí se llevarán por vía terrestre la dirección mencionada.

16) 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.

17) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, a sí como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La secretaria de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

18) El Desarrollo quedan obligados a la reparación y habilitación de las banquetas colindantes en caso de ser necesario.

F) Deberá respetar y dar cumplimiento a las recomendaciones y Lineamientos de seguridad emitidas por la Dirección de Protección Civil de Municipio de Monterrey Nuevo León., mediante Oficio No. SAY-PCM/D/2519/21, de fecha 28-veintiocho de junio del 2021-dos mil veintiuno, para el giro de para el Agencia de automóviles y Taller, en el inmueble ubicado en la Av. Eugenio Garza Sada, No. 1500, Colonia Contry, Monterrey, Nuevo León, y el cual está sujeto a la verificación que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por tanto y atento



a lo señalado por el artículo 327 de la citada Ley, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. Así mismo, la licencia por el uso de suelo aquí otorgada, no tendrá vigencia, en términos del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos en cita.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

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

(Handwritten signature)

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Silvia Gabriela Villarreal de la Garza y dijo ser apodada legal siendo las 18:46 horas del día 24 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Melendez R.
FIRMA Alexis
No. DE GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Silvia Gabriela Villarreal
FIRMA Gabriela
IDENTIFICACIÓN INE

