



**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA HEGA SOLUCIONES S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN LA CALLE FRIDA KAHLO NO. 195 SUITE 1610 N16, COLONIA VALLE ORIENTE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN P R E S E N T E.-**

**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 30-treinta días del mes de Junio del año 2015-dos mil quince.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-081/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-Once de Marzo del 2015-dos mil quince, por el C. Luis Carlos Gamboa Chavez, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada HEGA SOLUCIONES S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad y la existencia legal mediante la Escritura Pública Número 24,616-veinticuatro mil seiscientos dieciséis, de fecha 12-doce de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Titular de la Notaría Pública Número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial, correspondiente al Primer Distrito Registral en este Municipio; como arrendataria del predio ubicado en la AVENIDA LAZARO CARDENAS (ANTES LEIJA) S/N, FRACCIONAMIENTO LAS TORRES, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 41-018-007, lo cual justifica con el Contrato de Arrendamiento de fecha 6-seis de Noviembre del 2014-dos mil catorce, ratificado ante la fe del licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Titular de la Notaría Pública Número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial, correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en este Municipio, tomándose razón del mismo dentro del Acta Fuera de Protocolo bajo el número 76,248/2015 de fecha 26-veintiséis de Enero del 2015-dos mil quince; el cual fuera celebrado con el Lic. Omar Jhair Canales Rodríguez, como representante legal del Señors Gerardo Santiago Canales Zuaza y la señora Azucena Rodríguez de Canales, como propietarios del inmueble antes citado, acreditándolo con la Escritura Número 2805-dos mil ochocientos cinco, de fecha 2-dos de Junio de 1980-mil novecientos ochenta, pasada ante la fe del licenciado David Barrera Ruiz, Notario Público Número 52-cincuenta y dos, con ejercicio en este Municipio; por la cual solicita la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LAVADO DE AUTOS, respecto del inmueble antes citado, el cual consta de una superficie de terreno de 746.33 metros cuadrados, con una construcción total de 349.04 metros cuadrados por construir; 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, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 15 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracción II, 13, 14 Fracción I punto 3.3, artículo 15 Fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 69, 102, 103, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VI, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 Fracciones I y II, 14 Fracciones I y II, 15 Fracciones I y II, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción I, 20, 26 Fracciones I y II, 14 Fracciones I y II, 15 Fracciones I y II, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción I, 20, 26

Zaragoza ote 5/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.  
 www.monterrey.gob.mx  
 alcaldesa@monterrey.gob.mx

fracción II, 30, 49, 52, 53, 54, 55, 57, 64, 70, 71, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C) del Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**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 Número 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 en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.3.4 LAVADO DE AUTOS**, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a 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.

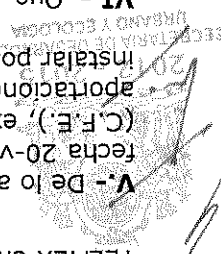
**III.-** Que el proyecto de construcción presentado consta de una construcción total de 349.04 metros cuadrados distribuidos en un nivel, en donde se encuentra el túnel de lavado, área de secado y aspirado, caja, sala de espera, baño, bodega y estacionamiento cubierto con capacidad para 5-cinco cajones.

**IV.-** Que de acuerdo a inspección ocular realizada en el inmueble que nos ocupa, en fecha 20-veinte de Marzo del 2015-dos mil quince, por personal adscrito a esta Secretaría, se pudo constatar que existe un predio con piso de concreto, desocupado, sin uso actual. Se observan 2-dos postes de C.F.E. y 1-uno de TELMEX en la banqueta del predio que obstruye 2-dos cajones de estacionamiento.

**V.-** De lo anterior, el interesado acompaña oficina número 1222/2015, solicitud número 609608/2015, de fecha 20-veinte de Marzo del 2015-dos mil quince, mediante el cual la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), expide oficio de presupuesto de obra para la modificación de instalaciones bajo el régimen de aportaciones, consistente en retirar poste primario de concreto con una estructura de paso doble e instalar poste primaria de concreto 12-750 al límite de propiedad.

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 746.33 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (559.75 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.42 (311.99 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.0 (3731.65 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.47 (349.04 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (111.95 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (113.95 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (186.58 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.58 (434.34 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 2 niveles en el área de lavado, sala de espera y bodega, con una altura de 3.10 metros en cada uno, y en el área de secado y aspirado, en 1-un nivel, con una altura de 4.60 metros; por lo tanto es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo

609608





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO NO. SEDUE 4796/2015  
EXP. ADM. L-081/2015  
Página 3 de 12

anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 235/2015, de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible la altura prevista de 4.60 metros.

**VII.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano en el Considerando anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, para el uso de lavado de Autos, requiere 01-un cajón por cada 40 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado se desprende un área de 217.00 metros cuadrados de servicio, por lo que resultan 5-cinco cajones los requeridos, solucionando con estos mismos dentro del predio.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-085/2015, de fecha 13-trece de Abril del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del proyecto que nos ocupa sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo 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 apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DT/E/272/MAYO/2015 de fecha 5-cinco de Junio del 2015-dos mil quince emití Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Cálculo Estructural realizado por el Ingeniero Guillermo Gómez de la Rosa, con cédula profesional 1985461, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 18 de diciembre del 2014, anexo al mismo; y al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa denominada Laboratorio de Concreto y Suelos, a través del Ingeniero Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, presentados por el interesado; dictamen en el cual se dictan las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

2. Mediante oficio número DT/V/341/2015 de fecha 5-cinco de Junio del 2015, emití Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados y plano de proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**X.-** En fecha 9-nueve de Marzo del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Lázaro Cárdenas, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XI.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx

alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000207

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 acompañó escrito de fecha 27 de Febrero del 2015, mediante el cual manifiesta lo siguiente: "...hago de su conocimiento el compromiso de contar con un seguro de responsabilidad civil contra terceros al momento de iniciar la construcción de una obra nueva para Lavado de Autos, ubicada en la calle Lejía s/n, del Fraccionamiento Las Torres, identificada con el expediente catastral 41-018-007..."

**XII.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/387/15-M, Targeta Folio No. 230/15-M, Expediente No. PC/1398/12/15 de fecha 6-seis de Marzo del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para Lavado de Autos, a ubicarse en la calle Lejía L7 M18, Colonia Las Torres, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LAVADO DE AUTOS, en el predio ubicado en la AVENIDA LAZARO CARDENAS (ANTES LEJIA) S/N, FRACCIONAMIENTO LAS TORRES, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 41-018-007, el cual consta de una superficie de terreno de 746.33 metros cuadrados, con una construcción total de 349.04 metros cuadrados por construir.

**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 la presente resolución se complementarán y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

**B.** La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina), y el plano relativo 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, y estar a disposición de la autoridad, de acuerdo al artículo 33 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.

**C.** 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 la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción II.- De 251.00 metros cuadrados hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2-Dos años. Por lo anterior, toda vez que se trata de una construcción total de 349.04 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS para realizar las obras de construcción que se autorizan.



**D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones:**

- a) 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 disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) El horario de las actividades 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como vigilar que el proceso constructivo se apege estrictamente a las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.

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 de Construcción 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 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 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

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large signature and some illegible markings.

**9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León**

- j) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
- k) 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.**
- l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, matratarlos o podarlos.**
- m) Se apercebe 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.**
- n) 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.**
- o) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.**
- p) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.**
- q) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.**
- r) 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.**
- s) 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.**

**E. 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 uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.**
- 3. Deberá respetar el uso de edificación de LAVADO DE AUTOS, en el predio en cuestión.**
- 4. Deberá respetar el uso de 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.**

4796/2015

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA Y ECOLÓGICA  
 2012 - 2015



5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 5-cinco cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo para el giro solicitado.
6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el área Jardinada que presenta en el proyecto.
7. Deberá conservar 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 implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del estacionamiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. 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.
11. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos de Municipio de Monterrey.
12. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, obteniendo las licencias respectivas.

**F. Mediante oficio número DT/V/341/2015 de fecha 5-cinco de junio del 2015-dos mil quince, emití Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante, 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 y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
  - a) Para la Avenida Lázaro Cárdenas (antes Lieja) deberá respetar si límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

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 cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.

4) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

5) Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes a estos accesos.

6) El proyecto contempla un carril de almacenamiento para filas vehiculares que se ubica en la colindancia del predio con la calle Lieja o Lateral de la Avenida Lázaro Cárdenas. Este espacio deberá ser única y exclusivamente para este fin, por lo que el Desarrollador estará obligado a delimitarlo de manera física con pintura en la superficie de rodamiento. El Desarrollador deberá contar con personal de planta que auxilie a los usuarios del auto lavado a realizar sus maniobras tanto en el acceso como

SECRETARÍA DE PESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



- en el interior del Desarrollo. Estos deberán de indicarse a los conductores la trayectoria que estos deberán seguir en el interior, evitando que se formen filas al exterior del predio.
- 7) Tomando en cuenta las dimensiones del Lavado de Autos, su área de trabajo, y el análisis de trayectoria vehiculares realizado dentro del Estudio de Impacto Vial, solo deberá dar servicio a vehículos, no mayores a los 5.79 metros.
  - 8) El propietario y los encargados del Desarrollo quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos.
  - 9) La recolección de cualquier tipo de desechos deberá realizarse al interior del predio, evitando cualquier tipo de derrame en la vía pública.
  - 10) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
  - 11) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
  - 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.

**G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/272/MAYO/2015 de fecha 5-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica 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, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse 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.

5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2012 - 2015

663308



Zaragoza ote 5/N Col. Centro 6400 Monterrey, N.L.  
Palacio Municipal de Monterrey

**Generales**  
**Durante la etapa de operación.-**

- con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalación de anuncios sobre estas estructuras.
11. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de construcción en el interior del predio, queda prohibido la de ruido y vibraciones al entorno.
  10. 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 emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
  9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
  8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las autoridades.
  7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la pública.
  6. 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.
  5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizadas, 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-SEMARNA-2006.
  4. Deberá minimizar las emisiones de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
  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.
  2. Los residuos provenientes de construcción deberán almacenarse (almacenamiento, transporte y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles).
  1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y

**Durante la etapa de construcción.-**

H. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-085/2015, de fecha 13-trece de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría,

- siendo lo siguiente:
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujeta 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.
- taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.

OFICIO No. SEDUE 4796/2015  
EXP. ADM. L-081/2015  
Página 9 de 12

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

municipio.monterrey  
@municipio\_mty



12. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento de las unidades (mecánica) y de enderezado y pintura en el interior del predio.
13. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
15. 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**

16. 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.
17. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, en vía pública, ni en límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para lavado de autos).
18. 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.
19. 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**

20. No deberá haber emisión de polvo a predios colindantes.

**Contaminación del Suelo**

21. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
23. 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.
24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
25. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
26. 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**

27. Es prohibido la derrama o vertido de grasas, solventes o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial, al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. 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**



31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
33. 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.
34. 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.
35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Restauración**

37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 05-cinco 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.
38. 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.
39. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**Imagen Urbana**

I. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio No. DPC/387/15-M, Tarjeta Folio No. 230/15-M, Expediente No. PC/1398/12/15 de fecha 6-seis de Marzo del 2015-dos mil quince, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; 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. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**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

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote 5/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx | alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000208

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Edificación perderán su vigencia, si dentro del término de tres años, no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos 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 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, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción III para el que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notíquese 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.

**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**  
**C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
**ING. TOMAS DAVID MACÍAS CANALES**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
FVNB/MYNL/jcc

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2012 - 2015

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Alberto Moncayo Santacruz y ser Notificador, siendo las 13 15 horas del día 13 del mes de Mayo del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR  
Nombre Luis Alberto Moncayo Santacruz  
Firma [Firma]  
Credencial Oficial No. [Número]  
EL C. NOTIFICADO  
Nombre [Nombre]  
Firma [Firma]