



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5895/2015
EXP. ADM. L-308/2015
Página 1 de 18

INSTRUCTIVO

A LOS CC. JAIME GARZA DE LA GARZA, JAVIER GARZA DE LA GARZA, ADRIANA CRISTINA GARZA DE LA GARZA Y ALEJANDRA GARZA DE LA GARZA.

CON DOMICILIO EN: ZARAGOZA, 1000, CENTRO,
MONTERREY, NUEVO LEON.

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-308/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 5-cinco de Junio del año 2015-dos mil quince, por los **CC. JAIME GARZA DE LA GARZA, JAVIER GARZA DE LA GARZA, ADRIANA CRISTINA GARZA DE LA GARZA Y ALEJANDRA GARZA DE LA GARZA**, quienes son propietarios del predio ubicado en **PROLONGACION ANILLO PERIFERICO** s/n de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **19-001-081**, acreditándolo mediante Escritura Pública número 26,143-veintiseis mil ciento cuarenta y tres, de fecha 5-cinco de Marzo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, con ejercicio; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **LAVADO DE AUTOS (CAR WASH)**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2070.972 metros cuadrados, con una construcción total de 624.12 metros cuadrados, por construir.

ANTECEDENTES

En fecha 26-veintiseis de Agosto del año 2004-dos mil cuatro, dentro del expediente administrativo número S-214/04, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Parcelación en 3-tres porciones del predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-081, con superficie de 315,984.25 metros cuadrados, quedando de la siguiente manera: Polígono 1 con superficie de 278,857.08 metros cuadrados, polígono 2 con superficie de 7,150.87 metros cuadrados, que corresponde a cesión para vialidad, y Polígono 3 con superficie de 29,976.30 metros cuadrados.

Mediante oficio número 308-08-SRR/SEDUE de fecha 4-cuatro de Junio del 2008-dos mil ocho, emitido dentro del expediente administrativo número L-205/2008, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Habitacional Multifamiliar, **Comercial** y de Servicios con una Densidad para el Área que da frente al Corredor de Mediano Impacto de 118 Viviendas por Hectárea, Calculando un Área de Influencia de 50.00 Metros de Profundidad y para el resto del predio 95 Viviendas por Hectárea, respecto al predio ubicado en Boulevard Rogelio Garza Cantú y José Garza Ramírez en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 19-001-081, con una superficie de **315,984.25 metros cuadrados**, de los cuales 17,324.82 metros cuadrados fueron previamente autorizados, 6,323.96 metros cuadrados fue previamente cedida a favor del Municipio de Monterrey para área de vialidad, y 11,196.31 metros cuadrados fueron cedidos al Municipio por concepto de vialidades en este antecedente, quedando una superficie total autorizada para uso de suelo de **281,139.46 metros cuadrados**.

2012 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Palacio Municipal de Monterrey

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

Acreditación de Medidas de fecha 16-dieciseis de Diciembre del año 2008-dos mil ocho, ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, asentada bajo el número 58,424 en el Libro de Actas Fuera de Protocolo, relativa al lote marcado con el número 81 de la manzana 1, con superficie de 315,984.25 metros cuadrados, acreditación de medidas de la cual se desprenden 2-dos Polígonos, uno de **273,375.77 metros cuadrados (polígono L-3)** y otro de 25,088.21 metros cuadrados (polígono L-4), misma que fue presentada e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 603, Volumen 101, Libro 13, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, en fecha 6-seis de Febrero del año 2009-dos mil nueve.

Acta fuera de Protocolo, número 78,149 de fecha 23-veintitres de Julio del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene escrito firmado por el interesado y anexos relativos, correspondientes a la solicitud de rectificación de medidas respecto del lote marcado con el número 81 de la manzana 1, con superficie de 273,375.77 metros cuadrados, inscritos ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4321, Volumen 111, Libro 87, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 25-veinticinco de Julio del año 2014-dos mil catorce; documentos anexos dentro de los cuales obra el plano con análisis para rectificación de medidas con folio número 58886/14, en el que se referencia al lote identificado con el número de expediente catastral **(70)19-001-081**, con superficie de **237,556.89 metros cuadrados**, emitido por el Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León de fecha 8-ocho de Julio del año 2014-dos mil catorce.

Mediante oficio número 1186/2015/DIFR/SEDUE de fecha 21-veintiuno de Enero del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo número S-140/2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Subdivisión en 3-tres porciones del predio identificado como lote número 081 de la manzana 001, con superficie de 237,556.890 metros cuadrados, quedando de la siguiente manera: **Polígono A con superficie de 2,070.972 metros cuadrados**, polígono B con superficie de 17,401.704 metros cuadrados, y Polígono C con superficie de 218,084.214 metros cuadrados. Subdivisión que fue registrada ante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha 10-diez de Febrero del 2015-dos mil quince, **asignándole al Polígono A, el número de expediente catastral 19-001-081**, al Polígono B, el número de expediente catastral 19-001-908 y al Polígono C el número de expediente catastral 19-001-909.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9, fracción I punto 2 inciso b), 10, 11, 12, fracciones II y III, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III puntos 3.4 y 3.9, 15, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 57, 59, 65, 67, 68, 73, 139, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5 fracciones I a



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5895/2015

EXP. ADM. L-308/2015

Página 3 de 18

XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 57, 65, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 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.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número 308-08-SRR/SEDUE de fecha 4-cuatro de Junio del 2008-dos mil ocho, dentro del expediente administrativo número L-205/2008, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para uso de suelo de diversos usos, entre ellos el solicitado de (2.1.3) Lavado de Autos (CAR WASH), conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO SAN JERONIMO**, en una zona que es clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"*, resultando viable la presente solicitud, toda vez que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso y a la superficie del inmueble de 2070.972 metros cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (1656.78 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.24 (489.70 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** veces (5177.43 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.30 veces (624.12 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (414.19 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.76 (1581.27 metros cuadrados); y **Área Jardinada** de **0.10** (207.10 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (239.86 metros cuadrados).

III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, para el uso de Lavado de Autos (CAR WASH), requiere de 01-un cajón por cada 40.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al proyecto presentado cuenta con 322.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 8-ocho cajones; para la actividad de oficina (propia del mismo car wash) requiere de 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 56.25 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 2-dos cajones, de lo anterior resulta la exigencia de un total de 10-diez cajones, los cuales resuelve con 19-diecinueve cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.



IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que en el predio que el predio se encuentra baldío, sin uso actual; No existe construcción; El perfil y niveles de terreno si corresponden al plano de proyecto.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 624.12 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Por Construir	Total	Distribución
Planta Baja	489.70 m2	489.70 m2	Carril de acceso, caseta de control, pasillo de circulación, área de túnel de lavado, cuarto de control, cisterna, bodega, cuarto de máquinas, área de detallado, sala de espera, escaleras, baños, snack, almacén, área de juegos, lavandería, áreas de jardín, carriles de salida.
Planta alta	134.42 m2	134.42	Escaleras, recepción, privado 1, 2, y 3, sala de juntas, almacén; escaleras, área de empleados.
TOTAL	624.12 m2	624.12 m2	-----

VI.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del artículo 203 de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, que a la letra señala: "**Artículo 203.** En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: a) Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. b) **Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible.** Cuando se opte por el pago, se tomara como base el valor comercial del predio que expida la Secretaria de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes." **En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el inciso b) de la Ley antes invocada y la parte solicitante optó por el pago.**

El predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 19-001-081 cuenta con una superficie de 2070.972 metros cuadrados, un área de afectación vial con una superficie 271.91 metros cuadrados, resultando una superficie de 1799.062 metros cuadrados a la cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 125.94 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, que de acuerdo al Informativo de Valor Catastral (valor comercial), expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a través de la Dirección de Catastro, es de \$330.00 (trescientos treinta pesos), resultando una



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5895/2015

EXP. ADM. L-308/2015

Página 5 de 18

cantidad total por pagar de \$ 41560.20 (cuarenta y un mil quinientos sesenta con veinte centavos), presentando la solicitante para justificar el pago, comprobante con número de Folio **3170000025997 de fecha 26-veintiseis de Octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Dirección de Ingresos.**

VII.- El interesado acompaña oficio 5482/15-DIEC-SEDUE de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000657-15, mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmote para el predio que nos ocupa, con superficie de 2070.972 metros cuadrados, señalándole al interesado los lineamientos ecológicos para realizar la actividad de desmote, entre ellos que deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal, la cantidad de 32-treinta y dos árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama, debiendo ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña factura con número 332 de fecha 28-veintiocho de Octubre del año 2015-dos mil quince, expedida por Mario Hernández García (Viveros Terracota), que avala la compra de 32 árboles nativos de 2-dos pulgadas, factura que fue recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de Octubre del presente año, los cuales serán entregados por el citado vivero, de acuerdo al compromiso que se expresa en escrito de fecha 28-veintiocho de Octubre del presente año, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

VIII.- Que la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), emitió oficio número 139.04.1.-0978 (15) de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2015-dos mil quince, dentro del expediente número 19/DS-0087/07/15, mediante el cual Autorizo de manera condicionada, el proyecto de cambio de uso de suelo de un área de 2070.59 metros cuadrados, lo que representa la superficie total del predio, con el fin de llevar a cabo la construcción de un CAR WASH, el cual cuenta con vegetación de tipo matorral submontano; dicho proyecto se ubica en el municipio de Monterrey, Nuevo León, limitado a cumplir con los términos y condicionantes señaladas en la citada autorización; **por lo cual, las acciones a emprender por la promovente, se encuentran bajo su estricta responsabilidad, por lo que en caso de que existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones impuestas en materia ambiental, es la citada dependencia federal la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.**

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-303/2015 de fecha 28-veintiocho de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

X.- 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 Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/550/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 24 de SEPTIEMBRE del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudios de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero el Ing. Agustín Jaime Méndez Lerma con número de Cedula Profesional 1897948 como Asesor en seguridad Estructural, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "MILENIO CONTROL, S.A. DE C.V.", a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con número de cédula profesional 736740, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con número de cédula profesional 1539925) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/616/2015 de fecha 11-once de Septiembre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por PM & Asociados, a través del M.C. e Ingeniero Civil Gabriel Ponce Elizondo, con cedula profesional número 2882303, presentados por los solicitantes, 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 cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 309/2015 de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno, mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto y al Estudio Hidrológico de fecha Junio 2015-dos mil quince, elaborado por PIHHS a través del Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cedula profesional número 1886060, presentados por los solicitantes; condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- La interesada acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 22-veintidos de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico, s/n, identificado con el número de expediente catastral 19-001-081, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que es importante señalar que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Av. Prolongación Anillo Periférico se deberá respetar el trazo de 30 metros de ancho señalado en el alineamiento vial y dentro del plano Autorizado de Subdivisión en tres porciones del predio, con número de expediente S-140/14, de fecha 21 de Enero del 2015. b) Se deberá respetar el trazo de la rotonda de 20 metros de radio, señalado en el alineamiento vial y dentro del plano Autorizado de Subdivisión en tres porciones del predio, con número de expediente S-140/14, de fecha 21 de Enero del 2015.

XII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 4-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-254, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto de Lavado de Autos, a ubicarse en Prolongación Anillo Periférico s/n,



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5895/2015

EXP. ADM. L-308/2015

Página 7 de 18

identificado con el número de expediente catastral 19-001-081, el cual está sujeto a las verificaciones 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.

XIII.- El interesado acompaña escrito de fecha 23-veintitres de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual manifiesta el compromiso de adquirir una póliza de seguro de responsabilidad civil, durante la construcción de un Lavado de Autos y taller, en el predio que nos ocupa; lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey”.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

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 CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **LAVADO DE AUTOS (CAR WASH)**, para el predio ubicado en **PROLONGACION ANILLO PERIFERICO** s/n de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **19-001-081**, el cual tiene una superficie total de 2070.972 metros cuadrados, con una construcción total de 624.12 metros cuadrados, por construir.

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

- A. 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 de 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años"; y por lo que al tratarse la presente de

una construcción nueva de 624.12 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **2-DOS AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. El Director Técnico 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.
7. 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^a, 3b, 4^a, 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.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5895/2015

EXP. ADM. L-308/2015

Página 9 de 18

10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento 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.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. 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.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

2012 - 2015

Alcaldía Municipal de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Carretera a San Nicolás de los Ríos

24. 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.
25. 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.

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/550/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 24 de SEPTIEMBRE 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, 10, 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 colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5895/2015
EXP. ADM. L-308/2015
Página 11 de 18

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas 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.
7. Deberá garantizarse un adecuado sistema de drenaje para el control de escurrimientos superficiales alrededor del desplante de la edificación, con el fin de evitar cualquier riesgo de estancamiento y/o erosión por socavación, según sea el caso. Lo anterior con el fin de no comprometer las condiciones de capacidad limitada de estabilidad del suelo de sustentación, bajo condición desfavorable de exposición. Deberá de establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

H. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de Lavado de Autos (Car wash) en el inmueble 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).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indica en el proyecto presentado (requiere 10 cajones).**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá 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.
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, 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.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/616/2015 de fecha 11-once de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por PM & Asociados, a través del M.C.

e Ingeniero Civil Gabriel Ponce Elizondo, con cedula profesional número 2882303, presentados por los solicitantes, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
- a) Por la Av. Prolongación Anillo Periférico se deberá respetar el trazo de 30 metros de ancho señalado en el alineamiento vial y dentro del Plano Autorizado de Subdivisión en 3 Porciones del Predio, con número de expediente S-140/14, de fecha 21 de Enero del 2015.
- b) Se deberá respetar el trazo de la rotonda de 20 metros de radio, señalado en el alineamiento vial y dentro del Plano Autorizado de Subdivisión en 3 Porciones del Predio, con número de expediente S-140/14, de fecha 21 de Enero del 2015.

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

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. El Proyecto deberá 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 deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes a estos accesos.
6. Se deberá señalar de manera clara mediante señalamientos o marcas en la superficie de rodamiento el sentido de circulación vehicular. Adicionalmente, el Desarrollo deberá contar con personal de planta que auxilie a los usuarios del autolavado y taller a realizar sus maniobras tanto en el acceso como en el interior del Desarrollo. Estos deberán de indicarles a los conductores la trayectoria que estos deberán seguir al 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 las dimensiones del carril de circulación, solo deberá dar servicio a vehículos ligeros, no mayores a los 5.00 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. De conformidad con el Artículo 42 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
10. La recolección de cualquier tipo de desechos deberá realizarse al interior del predio, evitando cualquier tipo de derrame en la vía pública.
11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
12. 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5895/2015
EXP. ADM. L-308/2015
Página 13 de 18

importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

13. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-303/2015 de fecha 28-veintiocho de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias 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-SEMARNAT-2006.
5. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos utilizando lonas o cualquier material que evite su dispersión, en suelos naturales.
6. Los vehículos que transporten materiales deberán estar identificados con el logotipo de la empresa a la que pertenecen.
7. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de

anuncios sobre estas estructuras.

13. 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.

Durante la etapa de operación.

Generales

14. Queda prohibido realizar actividades de enderezado y pintura en el interior del predio.
15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
16. La actividad de mecánica deberá realizarse en área para tal fin dentro de la propiedad, prohibido realizar esta actividad en vía pública.
17. 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

18. 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.
19. Las actividades, los equipos o maquinaria 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 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
20. 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.
21. 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

22. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

23. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial, al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
24. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasa y aceite.
25. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizan en el lugar, queda prohibido realizar actividades de mecánica en suelo natural.
26. Los 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5895/2015

EXP. ADM. L-308/2015

Página 15 de 18

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 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

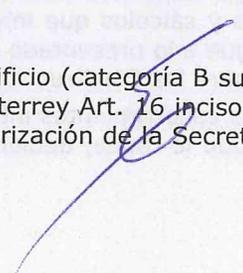
31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
32. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final de lodos, estopas o trapos con aceite, botes con residuos, etc.) 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 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.
35. 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.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

38. Cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-657-15 el cual esta pendiente ya que deberá tramitar el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco 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 de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 10-diez árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 15-quinque 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

40. 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.



41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

K. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 309/2015 de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante el cual otorgó al proyecto, el visto bueno en materia de drenaje pluvial; mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto y al Estudio Hidrológico de fecha Junio 2015-dos mil quince, elaborado por PIHHS a través del Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cedula profesional número 1886060, presentados por los solicitantes; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por PIHHS realizado a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula 1886060) con fecha de Junio del 2015, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- B) Además, se deberán observar y atender las indicaciones señaladas por la SEMARNAT en materia del cuidado, manejo y respeto de los cauces correspondientes a los escurrimientos (cañadas) aledaños a la zona.
- C) Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- D) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- E) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- F) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- G) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5895/2015
EXP. ADM. L-308/2015
Página 17 de 18

hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

H) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

L. Deberá cumplir e implementar las medidas de prevención en el diseño y construcción, señaladas mediante documento de fecha 4-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-254, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., en relación al proyecto de Lavado de Autos, a ubicarse en Prolongación Anillo Periférico s/n, identificado con el número de expediente catastral 19-001-081, el cual está sujeto a las verificaciones 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 saber al propietario, ocupante o interesado, **que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes** de esta Autoridad Municipal **se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.**

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 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 apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se

utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB / MBV / emmb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Katia B. Villarreal Guadiana siendo las

1:00pm horas del día 20 del mes de Octubre del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jose Francisco Carrasco Castillo
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 1-059-14

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Katia B. Villarreal Guadiana
FIRMA [Signature]