



Handwritten initials and a signature.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACION PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en una Zona Clasificada como **(CAI) - CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.3.4 Lavado de Autos**; se considera como **Permitido**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán como usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con la siguiente

Administración Pública del Municipio de Monterrey.  
 XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción I, 33, 91, 92, 94, 95, 96 del fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones 3 fracciones I a XV del Reglamento y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 63, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19 V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción XVI, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 5

**CONSIDERANDO**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, Fracción V, 5 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 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 I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 63, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones 3 fracciones I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 63, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19 V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción XVI, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 5 Fracción XVI, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 regularizar de 384.32 metros cuadrados.

inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,981.19 metros cuadrados y una construcción por cuadradas a 1,981.19 metros cuadrados, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA LAVADO DE AUTOS** en el Distrito Registral en el Estado, en la cual se formaliza una Rectificación de medidas, de 1,881.25 metros Montaña Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 60-seستا, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, además presenta Acta Numero 62,816, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 60-seستا, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, de fecha 13-trece de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Hernán cuarenta y ocho, de fecha 13-trece de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Hernán **26-106-001**; quien acredita la propiedad mediante la Escritura Pública Número 12,448-doce mil cuatrocientos la **COLONIA BUROCRATAS DEL ESTADO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **MARCOS**, en su carácter de Propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA RAUL RANGEL FRIAS, No 296**, en fecha 08-ocho días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. ELIAS GERARDO TUEME **VISTO**.- El expediente administrativo No. **L-000423-2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días de marzo del año 2018-dos mil dieciocho. -----

**ACUERDO**

No. de Oficio: SEDUE 6425/2018  
 Expediente Administrativo L-000423-2016



8.2

|           |                |            |                 |        |        |          |                |
|-----------|----------------|------------|-----------------|--------|--------|----------|----------------|
| Si Cumple | 10             | Total<br>0 | 8 cajones       |        |        |          | Requiere       |
|           | 10             |            | Predi           | 7.75=8 | 310.00 | M2       | 40.00          |
| Opión     | Soluciona con: |            | Requiere        | M2     | Unidad | Cantidad | 1 Cajón p/cada |
|           |                |            | Estacionamiento |        |        |          |                |

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitada cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, les corresponde lo siguiente:

metros. En este caso se respeta este lineamiento ya que tiene una altura máxima de 4.00 cuatro metros. Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Monterrey; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de niveles máximos permitidos que es de (+) 12-doce niveles y el proyecto presenta 01-un nivel, dando cuadrados), y el proyecto presenta 0.15 (299.63 metros cuadrados), así mismo cumple con el número de (1,596.87 metros cuadrados); en relación al CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (297.18 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.81 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (495.30 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.81 de 10.00 veces (19,811.90 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.19 veces (384.32 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.19 (384.32 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) los siguientes: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1,485.89 metros cuadrados como acuerdo a la superficie del predio que nos ocupa que es de 1,981.19 metros cuadrados, señala para el mismos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de IV.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de notas, del apartado de Densidades y Lineamientos

|                 |           |   |
|-----------------|-----------|---|
| Por Regularizar | Total     | Desglose de Areas   |
| 384.32 m2       | 384.32 m2 | Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Caseta, Área de Prelavado, Túnel de Lavado, Área de Secado, Jardín y 10-diez Cajones de Estacionamiento. |
| 384.32 m2       | 384.32 m2 | Total   |

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 384.32 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. categoría: 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



*[Handwritten signature]*

X.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 26-veintiséis de Julio del 2016-dieciséis, respecto al predio ubicado en la avenida Rangel Frias,

lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.  
Mediante oficio número **DPTDU/V/573/2016**, de fecha 13-trece de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen técnico en **Materia de Validad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con

Mediante oficio número **DPT/E/315/AGOSTO/2017** de fecha 20-veinte de Septiembre del 2017-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Materia Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ing. Mario Lopez Lly con cedula profesional 494548 como Asesor en Seguridad Estructural 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.

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

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta dependencia, emitió **Nº de Oficio 2686/2017**, dentro del Dictamen **LTA-000284/2017** de fecha 19-diecinove de Julio del 2017-dos mil dieciséis, señalando 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 observarse desde el inicio de las actividades.

VII.- Los interesados acompañan Dictamen con el oficio número, **DPC/1584/16 Expediente Nº PC/237/15/18 y Tarjeta Folio Nº 884/16** de fecha 19-diecinove de Julio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, para la construcción de un **Lavado de Autos**, respecto del inmueble ubicado en la avenida Rangel Frias, Nº 296, en la Colonia Burócratas del Estado, identificado con el número de expediente catastral **26-106-001**; condicionándolo al cumplimiento de los lineamientos de seguridad, emitidos por esta dependencia, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de tales medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

Al momento de la visita se hizo constar que al inmueble que nos ocupa, se encuentra sin uso y existe construcción al momento de la inspección, la cual coincide con el plano presentado.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 27-veintisiete de Octubre del 2017-dos mil dieciséis se hace constar que:

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, acorde a lo normado por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey en comentario.

8.12

- 1. Deberá 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, áreas libres, etc.);
- 2. Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas verdes señaladas conforme al plano presentado.
- 3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 10-diez cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.
- 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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.
- 6. 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.
- 7. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
- 8. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
- 9. 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.
- 10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda darseles.

A) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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:

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 CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA LAVADO DE AUTOS, para el inmueble ubicado en la avenida Rangel Frias, N° 296, en la Colonia Burócratas del Estado, de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 26-106-001, el cual tiene una superficie de 1,981.19 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 384.32 metros cuadrados.

**ACUERDA:**

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

XI.- Los interesados presentan Carta Compromiso para adquirir Póliza de Responsabilidad Civil de fecha 01-primero de Agosto del 2016-dos mil dieciséis firmada por el propietario, Elias Gerardo Tueme Marcos. Lo anterior de acuerdo a lo que establece, el artículo 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey”;

Colonia Burócratas del Estado e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 26-106-001 en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación para la avenida Raúl Rangel Frias, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.



Handwritten initials and marks at the top right of the page.

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 esta Secretaría.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/573/2016 de fecha 13-trece de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo 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 B), fracción 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 del Municipio de Monterrey.
- 3. Dar cumplimiento a las Leyes y disposiciones generales de Construcción, además de la Ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
- 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del 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 taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- 6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujeta a las disposiciones contenidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Penales y Administrativas a ser acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

C) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/315/AGOSTO/2017 de fecha 20-veinte de Septiembre del 2017-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

B) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el Oficio Número DPC/1584/16, Expediente N° PC/237/15/18 y Tarjeta Folio N° 884/16, de fecha 19-dieciinueve de Julio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, para la construcción de un Lavado de Autos, respecto del inmueble ubicado en la avenida Raúl Rangel Frias, N° 296, Colonia Burócratas del Estado, identificado con el número de expediente catastral 26-106-001; condicionándolo al cumplimiento de los lineamientos de seguridad emitidos por esta dependencia, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

- 13. 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.
- 14. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
- 15. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria en cada caso.
- 16. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

11. La recolección de cualquier tipo de desechos deberá realizarse al interior del predio, evitando cualquier tipo de derrame en la vía pública.

10. El propietario y los encargados del Proyecto materia de la presente determinación quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos. Queda prohibido brindar servicio de lavado, secado o acabado a vehículos en la vía pública.
  9. Tomando en cuenta el análisis de trayectorias vehiculares realizado dentro del estudio de impacto vial, 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 5.79 metros.
  8. Se deberá indicar de manera clara mediante señalamientos o marcas en la superficie de rodamiento la entrada y salida, así como el sentido de circulación vehicular. Adicionalmente, el Desarrollo deberá contar con personal de planta que auxilie a los usuarios del auto lavado a realizar sus maniobras tanto 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. Los accesos vehiculares al auto lavado, al túnel, a la zona de secado y acabados y cualquier pasillo vehicular 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. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo (cajones 9 y 10), deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares. Para los cajones de estacionamiento dispuestos a 60 grados con respecto al pasillo de circulación (cajones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8) deberá medir 5.00 metros como mínimo. Lo anterior de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
  5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
  4. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que las dimensiones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
  3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Raúl Rangel Frías, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
- El propietario y Titular del Desarrollo queda condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Raúl Rangel Frías, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública y a resolver su requerimiento de cajones de acuerdo a los planes vigentes, dado que estos se encuentran sobre la zona de afectación vial.
- Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- a) Para la avenida Raúl Rangel Frías deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.



Handwritten initials or signature.

- 1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- 2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
- 4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes, proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
- 5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
- 6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
- 7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
- 10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
- 11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
- 12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitoriar continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mt.gov.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
- 14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.



**Durante la etapa de construcción.**

**E) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el Oficio Numero 2686/2017 dentro del dictamen LTA-000284/2017, de fecha 19-diciembre de Julio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

- 14. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los desarrollos de la zona para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas cuando así sea requerido.
- 13. 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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 12. 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.



15. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento de las unidades (mecánica) y de enderezado y pintura en el interior del predio.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
18. 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**

19. 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.
20. 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 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
21. Las bocinas, megafonías 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.
22. 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**

23. No deberá haber emisión de partículas ni percibirse olores a predios colindantes.

**Contaminación del Suelo**

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

30. 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.
31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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**

34. 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 (botes con residuos de químicos de limpieza).
35. Los residuos





Handwritten signature and initials

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

contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente. otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir a los interesados en términos de Urbano del Estado de Nuevo León. siguiente a la fecha de expedición: lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-

el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización, lo anterior con fundamento en CUARTO: La utilización que se de a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a dictar y aplicar de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

42. 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.

Imagen Urbana

41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 metros 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 arborización (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 11-once 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.

Reforestación

40. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1103-16 el cual fue resuelto con la reposición de 31-treinta y un árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

36. 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.

37. 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.

38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.





LIC. LUIS HORACIO BORTON VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

SCS / AEDC / jerc

8

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificarse personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----  
autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, 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 IV para al que por sí o por interposición 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