



Oficio No.: SEDUE 6195/2018  
Expediente Administrativo: L-000037-17

### INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL  
DE EVOLUTION CAR WASH, S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: ESPERANZA No. 221 COLONIA  
LOS ALMENDROS, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N. L.  
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 08-ocho días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000037-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de febrero del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Rodrigo Flores Saeb, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada **EVOLUTION CAR WASH S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad mediante la Escritura número 26,706-veintiseis mil setecientos seis, de fecha 27-veintisiete de Julio del 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público, Suplente en Funciones Adscrito a la Notaria Publica Numero 147 (ciento cuarenta y siete), de la cual es titular el Licenciado Luis Carlos Treviño Berchermann, con ejercicio en el Primer Distrito Registrado en el Estado; inmueble que se ubica en la **CARRETERA NACIONAL N° 4288, COLONIA PRIVADA LA HERRADURA** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-011-068**; del que es propietaria Desarrollo HC, S.A DE C.V. quien acredita la propiedad mediante la Escritura número 23,554-veintitres mil quinientos cincuenta y cuatro, de fecha 09-nueve de Octubre del 2007- dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero (123) ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y de la cual a la citada persona moral, Evolution Car Wash, S.A de C.V., le fue cedida una porción (661.19 m2) que justifica con Convenio de cesión de derechos de fecha 01-uno del mes de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, el cual es celebrado por Rodrigo Flores Saeb, en su calidad de subarrendatario y a quien en lo sucesivo se le denominara "El Cedente", y por otra parte la empresa denominada **EVOLUTION CAR WASH, S.A DE C.V.** representada en este acto por Rodrigo Flores Saeb, a quien en lo sucesivo se le denominara "El Cesionario" con la comparecencia para dar su consentimiento de la Sociedad Caura Desarrollos, S.A de C.V., representada en este acto por el Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, en su calidad de Subarrendador; por medio del cual se cede a favor de Evolution Car Wash S.A DE C.V la superficie del área que nos ocupa; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO ( AMPLIACION), CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA LÁVADO DE AUTOS EN TIENDA DE CONVENENCIA Y GASOLINERA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,661.19 m2, de la cual en 2,000 m2 se encuentran previamente autorizados 431.99 m2 de construcción y en una superficie de 661.19 m2 se construirán 281.31 m2, que en total generan una construcción de 713.30 m2.; Adjuntando al efecto la siguiente documentación:

1. Escritura número 11,555-once mil quinientos cincuenta y cinco, de fecha 25-veinticinco días de junio del 2002- dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Numero 123 ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado por medio de la cual constituye la sociedad anónima de capital variable que se denomina Caura Desarrollos, S.A DE C.V.
2. Contrato de Arrendamiento de fecha 30 de junio del 2004- dos mil cuatro, el cual es celebrado por Desarrollos H.C. Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Licenciado Dimitri Nicolás Hadjopoulos Coindreau, a quien se le denominará el Arrendador y por la otra Cadena Comercial OXXO, S.A DE C.V. Representada por el



Licenciado Luis Armando Salazar Cantú a quien se le denominará el Arrendatario, respecto de una fracción de 2,000.00 m2 del inmueble que nos ocupa.

3. Escritura número 23,554-veintitres mil quinientos cincuenta y cuatro, de fecha 09-nueve días del mes de Octubre del 2007- dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Raúl Villareal Salazar Titular de la Notaria Publica Numero 123 ciento veintitres con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado donde comparecieron el señor Ing. Pedro Raúl Villarreal Salazar en su carácter de Administrador Único de la empresa "BILD", Sociedad Anónima de Capital Variable; y el señor Licenciado Nicolás Dimitri Hadjopulos Coindreau, en su carácter de Apoderado General de la empresa "Desarrollos HC", Sociedad Anónima de Capital Variable; por el cual formalizan un Convenio de Disolución y Extensión total de Copropiedad sobre bienes inmuebles, en la que se adjudica entre otros a favor de "Desarrollos H.C. S.A C.V", el inmueble que nos ocupa.
4. Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de Julio del 2016- dos mil dieciséis, el cual es celebrado por Desarrollos H.C. Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Licenciado Dimitri Nicolás Hadjopulos Coindreau, a quien se le denominará el Arrendador y por la otra Caura Desarrollos, S.A. DE C.V. Representada por el Señor Gustavo Adolfo Coindreau Mendez a quien se le denominará el Arrendatario, respecto de una fracción del inmueble que nos ocupa.
5. Contrato de Subarrendamiento de fecha 12 -doce del mes de Julio del 2016-dos mil dieciséis, el cual es celebrado por una parte la empresa Caura Desarrollos, S.A. DE C.V. representada por el Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez a quien en lo sucesivo se le denominara "El Subarrendador", y por otra parte el señor Rodrigo Flores Saeb, a quien en lo sucesivo se le denominara como "El Subarrendatario", y por ultimo La Señora Patricia Velasco Rodríguez, quien se constituye como "Fiador Solidario" de "El Subarrendatario", respecto de una fracción de 661.19 m2 que corresponde a un predio de mayor extensión de 2,661.19 m2
6. Escritura número 26,706-veintiseis mil setecientos seis, de fecha 27-veintisiete días de Julio del 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público suplente en funciones adscrito a la Notaria Publica Numero 147 ciento cuarenta y siete de la cual es titular el Licenciado Luis Carlos Treviño Berchermann, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual se constituye la sociedad que se denomina Evolución Car Wash S.A DE C.V.

#### ANTECEDENTE

Presenta copia de Instructivo y planos (1 de 1), de fecha 05 de Marzo del 2005-dos mil cinco, dentro del No. SEDUE-DCU-C.M.-083/2005 dentro del expediente administrativo L-107/2005 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza licencia Municipal de Construcción para Gasolinera y Tienda de Conveniencia, para el predio Ubicado en la Carretera Nacional ex comunidad de la Estanzuela identificado con el expediente catastral 51-011-004.

Presenta planos (1 de 1), de fecha 05 de Julio del 2007-dos mil siete, mediante Oficio No. 1232-07-GARP/SEDUE, dentro del expediente administrativo F-205/2006, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual autoriza el plano correspondiente al Proyecto de Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitación de Urbanización denominado Privada la Herradura, en el cual se señala el predio que nos ocupa como Reserva Exclusivo Comercial"

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, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo

Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 10, 11, 12 Fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.3, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 55, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37, 52, 53, 64, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y artículos 16 fracción x, 93, 94 fracción I, V, IX, XXXVIII Y 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, de fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.3.4 LAVADO DE AUTOS** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: *"Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje"*.

III.- Que, atendiendo a lo señalado en el Artículo 203 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de N.L., y una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el área por aprobar forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el área por aprobar de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, tal y como lo establece la disposición en 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 pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible.** Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría 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 diferente al habitacional, por lo que aplica lo establecido en el inciso b) de la Ley antes invocada y se optó por el pago.**

Ahora bien, el predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral (70) 51-011-068 cuenta con una superficie total de 2,661.19 metros cuadrados, respecto de los cuales 2,000.00 metros cuadrados están autorizados dentro del expediente L-107/2005 y bajo el oficio No. SEDUE-DCU-C.M.-083/2005 y fue cubierto el respectivo monto del 7%, por el concepto referido, quedando fuera de aprobación la superficie de 661.19 metros cuadrados, respecto de la cual se aplica el propio 7%-siete por ciento que equivale a 46.28 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avaluó comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, que es de \$2,555.00 (dos mil quinientos cincuenta y cinco 00/100), resultando por lo tanto a pagar la cantidad de \$ 118,254.40 (ciento dieciocho mil doscientos cincuenta y cuatro pesos 40/100 M.N.), presentando el solicitante comprobante de pago No. **301000045538 de fecha 15-quince de Junio de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey**, por la cantidad total de \$ 118,254.40-(CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS, 40/100 M.N.), por concepto del pago del 7% por la cantidad antes mencionada.

IV.- Ahora bien, que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio No. SEDUE-DCU-C.M.-083/2005, de fecha 05-cinco de Marzo del 2005-dos mil cinco, dentro del expediente administrativo L-000107/2005, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, éste fue sujeto a una aprobación para **TIENDA DE CONVENIENCIA Y GASOLINERA**, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la aprobación descrita, por lo que, en esas circunstancias, resulta aplicable 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.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 713.30 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	Área Autorizada	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
P. B.	431.99 M2	281.31 M2	713.30 M2	Cuenta con: Tienda de Conveniencia, Gasolinera con 14 cajones autorizados y lavado de autos con cuatro estaciones, sala de espe oficina, caja, baño, almacén, máquinas y 02 dos cajones estacionamiento.
Total	431.99 M2	281.31M2	713.30 M2	-----

VI.- Ahora bien el proyecto de edificación sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en la autorización descrita, conforme a la superficie de 2,661.19 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (2,128.95 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.27 (713.30 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (9,314.16 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.27 (713.30 metros cuadrados); un CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (266.11 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (333.84 metros cuadrados); y Área Libre de 0.20 (532.23 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.73 (1,947.89 metros cuadrados). Así mismo y dado que el predio se encuentra en la delegación Huajuco que de acuerdo al plano del proyecto presentado, el inmueble cuenta con una pendiente de 0-cero a 15-quinque por ciento, la altura que debe respetarse es de 03-tres niveles o 12-doce metros, presentando 01-un nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 38 fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel es de 4.00 m2 ya que el proyecto presenta 3.90 metros en su nivel más alto, cumpliendo así con lo establecido en el Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano El Uro, para el giro de Lavado de Autos, requiere 01-un cajón por cada 40.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 70.38 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 02-

dos cajones; ahora bien, al contar con un antecedente Oficio No. SEDUE-DCU-C.M.-083/2005, No. De Permiso de Construcción 001091/2005, bajo el número de expediente administrativo L-107/2005, de fecha 05-cinco de marzo del 2005-dos mil quince, mediante el cual se autoriza una tienda de conveniencia y una gasolinera, le fueron requeridos 08-ocho cajones de estacionamiento, que, sumados a los requeridos en la presente, suman un total de 10-diez los requeridos, los cuales soluciona en el proyecto con 16-dieciseis cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

Handwritten signature or initials.

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2017-dos mil dieciséis, se hizo constar que: "uso actual es de tienda de conveniencia y gasolinera, área para Car Wash este baldío al momento de la inspección, el predio si cuenta con cajones de estacionamiento."

IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 16-dieciseis de Enero del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I17-005, mediante el cual señala las medidas de prevención en construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Lavado de Autos localizado en la Carretera Nacional No. 4288 entre Camino a las Caleras y Paseo del Oeste, Fraccionamiento Privada la Herradura, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 51-011-068, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

X.- La Dirección de Ecología, mediante Oficio 0594/2017 dentro del dictamen LTA-000049/2017, de fecha 14-catorce de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emite 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.

XI.- La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante Oficio No.2472/16-DIEC-SEDUE de fecha 25 de Julio del 2016 emite lineamientos ecológicos para el **permiso de Desmonte dentro del expediente administrativo PDE-000701-16**, en el que, considerando el área total de terreno es de 676.18 m<sup>2</sup> seiscientos setenta y seis metros cuadrados con dieciocho centímetros cuadrados y que las condiciones actuales, corresponden a un lote de topografía irregular de pendiente plana, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte anteriores, la cubierta vegetal comprende pasto inducido, por lo que no se observan arboles de dos o más pulgadas de diámetro en su tallo, este predio está habilitado como área verde, la zona se encuentra parcialmente urbanizada, actualmente en el predio ubicado en la Carretera Nacional S/N L-068, M-011 del Fraccionamiento Privado la Herradura con expediente catastral 51-011-068; por lo que se le apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o tala o trasplante de arboles en el predio; por lo que deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 11-once árboles nativos de la siguiente especie: **Encino** Deberán ser de **02-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a 01.20 m un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, para lo cual acompaña copia simple de factura de venta A10431 de fecha 17 de Enero del 2017, expandida para la empresa denominada "VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R.L." que avala la compra de 11 once árboles nativos de 2" de diámetro de tallo y altura, mínima de 3.5 m y escrito de fecha 17-diecisiete de Enero del 2017, mediante el cual dicha empresa se compromete a entregarlos al Municipio de Monterrey en el transcurso de la semana, documentos recibidos por la Dirección de Ecología en fecha 17-diecisiete de Enero del 2017, dando cumplimiento con dicho requerimiento.

XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como a lo señalado en el artículo 3 fracción VI, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente:

- Estudio de **Memoria de Cálculo Estructural** de fecha de enero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por MM INGENIERIA y firmada por el Ingeniero Ruber Guillermo Rivera Martínez, con cédula profesional 9334254, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha de enero del 2017-dos mil diecisiete, anexos al mismo.
- Estudio de **Mecánica de Suelos** de fecha de enero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa GEOTECNIA DE MONTERREY firmada por el Ingeniero Jorge San Vicente Sánchez, con cédula profesional 1114748.
- El interesado acompaña escrito de fecha 24 de enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Luis Alfonso Morales Tapia, con cédula profesional 1474628, se manifiesta como **Director Responsable de la Obra** del proyecto y Responsable de la Dirección Técnica de la Obra para el Proyecto a realizarse en la Carretera Nacional No.322 de la Colonia La Herradura de este Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 51-011-068.

**XIII.-** De lo anterior, y con base en el 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 anexados por el solicitante, siendo los siguientes.

- Mediante oficio número DT/E/154/ABRIL/2017, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/175/2017 de fecha 03-tres de marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ing. Fernando Salas Martínez con cedula profesional No. 3068771, presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XIV.-** En fecha 16-dieciseis de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Carretera Nacional, deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio. Nota: se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XV.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado presenta una copia simple de póliza de Seguros contratada por la empresa denominada "SEGUROS AFIRME S.A DE C.V." con número de póliza 004-0502006726-00 con una vigencia del 15/01/2018 al 02/03/2018 a favor de EVOLUTION CAR WASH S.A. DE C.V.

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

#### ACUERDA:

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA LAVADO DE AUTOS EN TIENDA DE CONVENENCIA Y GASOLINERA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **51-011-068**, ubicado en **CARRETERA NACIONAL No. 4288 EN EL FRACCIONAMIENTO PRIVADA LA HERRADURA**, el cual cuenta con una superficie de 2,661.19 m2, de la cual en 2,000 m2, se encuentran previamente autorizados 431.99 m2 de construcción y en una superficie de 661.19 m2 se construirán 281.31 m2, que se autorizan y que en total generan una construcción de 713.30 m2.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del

mismo.

- 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) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción II.- De 251.00 a 1,000.00 metros cuadrados de construcción-02-Dos años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 281.31 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
- 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
  - El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  - 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.
- No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

- j) Se le hace del conocimiento 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, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) 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.
- m) 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.
- n) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- E) **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).**
- F) **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.
  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**, en el predio en cuestión.
  4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 10-diez cajones de estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  5. 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.
  6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  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 cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del

Municipio de Monterrey.

11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- G) La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 16-dieciseis de Enero del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I17-005, mediante el cual señala las medidas de prevención en construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Lavado de Autos localizado en la Carretera Nacional No.4288 entre Camino alas Caleras y Paseo del Oeste, Fraccionamiento Privada la Herradura, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 51-011-068, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.
- H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/154/ABRIL/2017, de fecha 04-cuatro de Mayo 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, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, donde se le entera y 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 con rigor durante el proceso constructivo.
  4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
  5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que 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.
  6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
- I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/175/2017 de fecha 03-tres de marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:
1. El predio cuenta con un antecedente autorizado para la Licencia L-107/2015, donde se autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) para Gasolinera y Tienda de Conveniencia. Tomando en cuenta que la presente ampliación no modificara los accesos autorizados, y

considerando los análisis de colas efectuados dentro del Estudio de Impacto Vial presentado, se da visto bueno a la presente propuesta, condicionando a cumplir con las siguientes obligaciones en materia vialidad.

2. Con respecto a las Licencias autorizadas, (Gasolinera y Tienda de Conveniencia) deberá respetar los lineamientos en materia vial emitidos dentro del Instructivo y acuerdo autorizados para la Licencia L-107/2015. Con respecto al Auto lavado se deberán respetar las siguientes obligaciones.
3. El Proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta secretaría.

a) Para la Carretera Nacional deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.

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

4. El predio cuenta con afectación vial por la Carretera Nacional, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020. 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 quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Carretera Nacional, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.
5. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.
6. 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 los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
7. 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 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.
8. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares. Lo anterior de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. Los accesos vehiculares al lavado de autos y cualquier pasillo de circulación vehicular dentro del predio 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.
10. 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 acceso al predio 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 que obstruyan el acceso a la gasolinera, el acceso a los cajones de la tienda de conveniencia o al exterior del predio.
11. Tomando en cuenta el análisis de colas para el lavado de autos realizado dentro del estudio de impacto vial, las dimensiones de los carriles de circulación, y su área de trabajo, solo deberá dar servicios a vehículos ligeros, no mayores a los 5.00 metros de longitud.
12. El propietario y los encargados del Desarrollo quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos. Queda prohibido brindar servicios de lavado, secado o acabado a vehículos en la vía pública.

13. La recolección de cualquier tipo de desechos deberá realizarse al interior del predio.
14. 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.
15. 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 el costo del señalamiento deberá 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.
16. 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.

**J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el número de Oficio 0594/2017 dentro del expediente administrativo LTA-000049/2017, de fecha 14-catorce de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción. -**

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
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 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. 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 articulado 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 explotación de la tierra a fin de evitar la dispersión de los polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de 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, ellos para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deben de 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 deberán tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emita la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.n.l.gob.mx/servicios/mapa-de-la-ciudad-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 demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las concesiones 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 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 Secretaria de Desarrollo Sustentable.

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

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 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 viviendas, 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
21. 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.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Emisiones al Aire**

23. No se deberán percibir 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. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaria de Desarrollo Sustentable previo a la operación del estacionamiento.



*Handwritten signature and initials.*



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

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 que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
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.

#### Reforestación

40. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000701-16 el cual fue resuelto con la reposición de 11-once árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete arboles 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 08 ocho arboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 15-quince arboles de las características arriba mencionadas de (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

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

**TERCERO:** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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



**QUINTO:** La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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



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

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

SCS / EAM / jhcc  
8.4

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ y dijo ser \_\_\_\_\_  
siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR:  
NOMBRE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE \_\_\_\_\_

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

FIRMA \_\_\_\_\_

