



No. de Oficio: 17442/2021

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000246-21

INSTRUCTIVO

AL C. DIMITRI NICOLAS HADJOPULOS COINDREAU,
(PROPIETARIO),
AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
"AGORA RENTAS S.A. DE C.V.", (TITULAR),
CON DOMICILIO EN RÍO CAURA N°350 L-24,
COLONIA DEL VALLE,
SAN PEDRO, NUEVO LEÓN.

PRESENTE.-

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

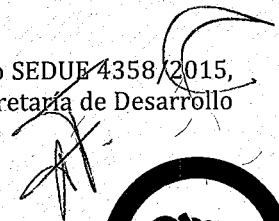
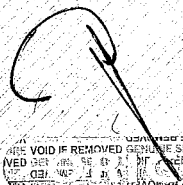
-En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, -----
-VISTO.- El expediente administrativo No. L-000246-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ, representante legal de la empresa denominada "AGORA RENTAS S.A. DE C.V." arrendataria del inmueble ubicado en la avenida DE LA LUZ S/N, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 51-015-517; presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 160Bis y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de **LA LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, GIMNASIO Y CANCHAS DEPORTIVAS**, respecto del inmueble antes citado, con una superficie total de 23,592.49 metros cuadrados, con una construcción para posteriormente regularizar 6,593.80 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

UNICO.- Obra en los archivos de esta secretaria copia simple de planos e instructivo con N. de Oficio SEDUE 4358/2015, dentro del expediente L-000042-15, de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2015- dos mil quince, la Secretaría de Desarrollo



SECRETARÍA DE L.
URBANO Y ECOLOGÍA
19547



Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (12-doce Locales) para el predio ubicado en la Avenida la Luz, S/N, en esta Ciudad, e identificado con el numero de expediente catastral 51-015-517, el cual se conforma con una superficie total de 29,328.47 metros cuadrados, de los cuales únicamente 2,896.548 metros cuadrados son por aprobó, en el cual se desplanto una construcción total de 1,119.91 metros cuadrados.

- Presenta plano de Subdivisión con N. de Oficio 9390/SEDUE/2019, dentro del Expediente Administrativo S-010/2019, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2019- dos mil diecinueve, en donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo la Subdivisión en 02- dos lotes, porciones del predio con superficie de 29,329.47, identificado bajo el expediente catastral 51-015-517. En el cual se desprende un lote con una superficie de 23,592.49 metros cuadrados y lote 2-B con una superficie de 5,735.98 metros cuadrados.

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, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción b), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19, fracciones I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 26 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León número 147 en fecha 18 de Noviembre de 2011, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO LA ESTANZUELA**, en una zona clasificada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestion ya cuenta con autorizacion de uso de suelo como (Comercio de Barrio) para una superficie de 2,896.548 metros cuadrados, señalado dentro de la etapa de autorizacion del Proyecto Urbanístico y Rasantes para desarrollar un Fraccionamiento Tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata; donde considerando lo establecido en el artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala lo siguiente: "En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir los locales comerciales y de servicios agrupados..."; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen





los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa tesitura la autorización de la presente solicitud.

III.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2021- dos mil veintiuno, se observó que el inmueble se le da uso de locales comerciales y otros, (lo autorizado). Lo existente coincide en todas sus partes con lo autorizado en el proyecto, si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a lo señalado por los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, conforme al siguiente desglose de áreas:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar: 23,592.49 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	17,694.36	0.26	6,010.53	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00	70,777.47	0.33	7,685.43	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	5,898.12	0.74	22,981.96	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Area Verde)	0.15	3,538.87	0.19	4,388.47	SI cumple
NIVELES MAXIMOS	4 NIVELES		2 NIVELES		SI cumple
ALTURA MAXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*5.32 METROS		SI cumple

En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 1335/2021, de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual indica que es factible autorizar una altura 5.00 metros, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

V.- Por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Estanzuela, se muestra lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 215-DOSCIENTOS QUINCE CAJONES	OPINIÓN: SI CUMPLE
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 C/40	M2	6,107.19	153 CAJONES		
REQUIERE	Total =153 CAJONES					

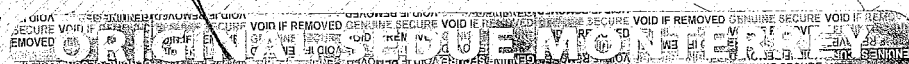
Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.

VI.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes **Externos**:

- La Dirección de Bomberos de Nuevo León, mediante oficio **No. Folio: IR21-331**, de fecha 06-seis de Septiembre del 2021- dos mil veintiuno, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto 54 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Canchas Deportivas, respecto del predio ubicado en Manzana 015,



SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
19548



Lote 517, Av. La Luz S/N, sin Colonia, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 51-015-517; condicionándolos además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• El interesado acompaña con **Reporte Estructural** y **Carta de Asesor en Seguridad Estructural**, de fecha de 24-veinticuatro de Junio del 2021-dos mil veintiuno, elaborado por el Ing. Miguel Maria Echeagaray, con número de cédula profesional 3418457, manifestando su responsabilidad sobre el reporte estructural (cimentación, columnas, muros, vigas, firmes y losa de entrepiso y losa de Azotea) para el proyecto: PLAZA VILA LA LUZ, en Monterrey, N.L.

VII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes **Internos** que enseguida se describen:

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

- Alineamiento Vial en fecha 17-diecisiete de Febrero del 2015- dos mil quince.
- Mediante oficio número DPTDU/V/348/2021, de fecha 15-quince de Septiembre del 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto 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.

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

- Mediante oficio No. 2975/2021 y número de expediente administrativo LTA-000233/2021, de fecha 13-trece de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, 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.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** la **LA LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, GIMNASIO Y CANCHAS DEPORTIVAS**, para el inmueble identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-015-517**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 23,592.49 metros cuadrados, con una construcción para posteriormente regularizar 6,593.80 metros cuadrados.

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:

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 para el giro de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, GIMANSIO Y CANCHAS DEPORTIVAS**, en el predio en cuestión.

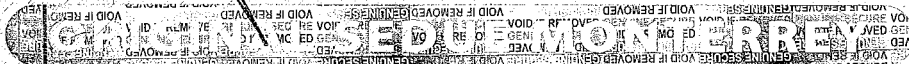


4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función **215-doscientos quince cajones de estacionamiento** como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros, que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá 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.

En cuanto la Dirección de Bomberos de Nuevo León, mediante oficio No. Folio: IR21-331, de fecha 06-seis de Septiembre del 2021- dos mil veintiuno, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto 54 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Canchas Deportivas, respecto del predio ubicado en Manzana 015, Lote 517, Av. La Luz S/N, sin Colonia, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 51-015-517; condicionándolos además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el número de oficio DPTDU/V/348/2021, de fecha 15-quinque de Septiembre del 2021- dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, al 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 avenida La Luz deberá respetarse un ancho total de 30.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de



los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

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

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

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

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

9) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

10) El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

11) Se deberá respetar los sentidos de circulación de los accesos de acuerdo a los planos de proyecto presentados.

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

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





13) Dado que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el artículo 58 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6- seis por ciento de pendiente.

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

15) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

16) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIVYM/EAO151/IX/2021, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 13 de Septiembre del 2021 y plano de propuesta vial respectivo, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.

En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 2960/2021, dentro del expediente LTA-0002795/2021, de fecha 13-trece de Septiembre del 2021- dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1/7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

2. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y una vez obtenido su resolutive deberá presentar copia ante esta dependencia.

3. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3. 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

4. En caso de que las áreas comerciales pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.

5. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

6. 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

7. 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.



8. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales, gimnasios y canchas deportivas).

9. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

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

Contaminación del Suelo

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

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

13. 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.

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

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

Emisiones al Aire

16. En caso de que las áreas comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

17. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

21. 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

22. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

23. 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.

24. 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.

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

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

Reforestación

27. Deberá respetar el arbolado presente en el predio (de acuerdo a oficio presentado el día 09-nueve de septiembre del presente año), de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.





28. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 44-cuarenta y cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 108-ciento ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 152-ciento cincuenta y dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

29. 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.

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 el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas 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 los artículos 281 y 295 tercer párrafo del de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 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.

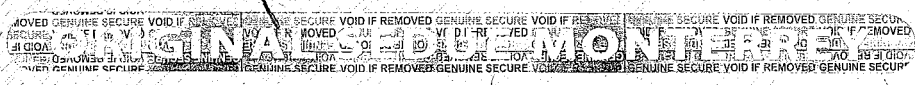
SEXTO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

SEPTIMO: La presenteresolucion no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

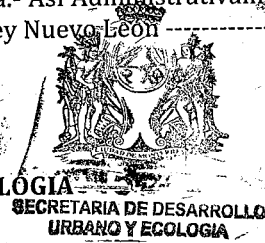


OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma los C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio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

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



[Handwritten initials]

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse SERGIO NEGRETE VELA siendo las 15:00 horas del día 29 del mes de SEPTIEMBRE del 2021

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Virginia Rodríguez

FIRMA *[Handwritten signature]*

NO. DE GAFETE 117177

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE SERGIO NEGRETE VELA

FIRMA *[Handwritten signature]*