



No. de Oficio: SEDUE 17034/2021
Expediente Administrativo R-000024-21

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCIÓN "CELERUS", S. A. P. I. DE C. V. DOMICILIO: RIO ORINOCO OTE. No.113-7 COLONIA DEL VALLE, 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 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **R-000024-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de mayo del 2021-dos mil veintiuno, por el C. Cesar Gutiérrez Dávila, Representante legal de "**CELERUS**", S.A.P.I. DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en **AV. PASEO DE LOS LEONES No. 9203 EN LA COLONIA ESPACIO CUMBRES, PRIVADA 4 Y 5 EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)83-100-004**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS, PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 6,900.568 metros cuadrados, donde fue previamente autorizada una construcción de 19,891.1252 metros cuadrados de los cuales se pretende su modificación(reducción) a **18,540.39 metros cuadrados** de construcción; presentando el solicitante el siguiente:

ANTECEDENTE

UNICO. Obra anexado al presente, copias simples de Instructivo y Plano emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No. SEDUE 9261/2019, dentro del expediente administrativo **L-000050/18**, de fecha 17 de enero del 2019-dos mil diecinueve, por los cuales autorizan las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 83-100-004, con una superficie total de 6,900.568 metros cuadrados y una construcción por autorizar de 19,891.1252 metros cuadrados, ubicado en la calle Paseo de los Leones s/n, Colonia Espacio Cumbres Elite Privada 4 y 5 en el Municipio de Monterrey N.L.

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 3 fracciones XLV, LXVII, 11 fracción XII Y XXXI, 102 primer párrafo, 228, 399, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 160, 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 17, 18 fracción III, 64, 94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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 del Municipio de Monterrey, y las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

De acuerdo a los documentos presentados, se tiene que el inmueble que nos ocupa cuenta con autorización para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, tal y como lo señala el antecedente descrito en el propio apartado, por tanto se cuenta con



un derecho adquirido que es reconocido a favor de los solicitantes y del análisis para obtener la modificación al proyecto se reducen los metros cuadrados autorizados de 19,891.1252 metros cuadrados a **18,540.39 metros cuadrados**, así como algunas remodelaciones de construcción al proyecto, sin alterar el uso autorizado, y en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, como de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, tenemos que el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una Zona Clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados se encuentran **PERMITIDOS**, consecuentemente además de contar con la autorización descrita, resulta **FACTIBLE** la presente solicitud, por lo que se entra al estudio de la misma, para la aplicación de los lineamientos correspondientes.

III. Que de acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría en fecha 01-uno de junio del 2021-dos mil veintiuno, se hace constar que: al momento de la visita se pudo constar que se detecta un inmueble con diseño de locales comerciales y estacionamiento, sin uso a la fecha de la visita, aún en etapa de construcción sin terminar.

IV. Que el proyecto de edificación que se presenta consta de **18,540.39** metros cuadrados de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 AUTORIZADA	M2 AUTORIZADA EXISTENTE	M2 TOTAL	COMENTARIOS
SOTANO 2	5,164.9413	5,149.39	5,149.39	Cuenta con: rampa, 123 cajones cubiertos, vestíbulo, cubo de instalaciones, elevadores y escaleras
SOTANO 1	5,164.9413	5,149.39	5,149.39	Cuenta con: rampa, 121 cajones cubiertos, 15 -quince locales comerciales, vestíbulo, cubo de instalaciones, elevadores y escaleras
PLANTA BAJA	3,521.9200	3,285.47	3,285.47	Cuenta con: 32-treinta y dos locales comerciales (cada uno con almacén y baño), jardín, 35 cajones de estacionamiento sin techar, vestíbulo, cubo de instalaciones, elevadores y escalera.
2o NIVEL	2,690.4863	2,670.82	2,670.82	Cuenta con: 20- veinte locales comerciales (cada uno con baño y almacén), elevadores y escaleras
3o NIVEL	2,690.4863	2,285.32	2,285.32	Cuenta con: 19-diecinueve locales comerciales (cada uno con baño y almacén), elevadores y escaleras
4o NIVEL	358.3500	0.00	0.00	
Total	19,891.1252	18,540.39	18,540.39	86-ochenta y seis locales comerciales y 279 cajones de estacionamiento

V. Que respecto a los lineamientos urbanísticos el proyecto sigue cumplimiento con los que le fueron señalados en el antecedente ya descrito, por consistir la solicitud, en la modificación aludida, (reducción de los metros cuadrados de construcción, de **19,891.1252** aprobados a **18,540.39**), de acuerdo a lo siguiente:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar: 6900.568 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,175.426	0.74	5,149.39	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	24,151.99	1.38	9,504.92	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	1,725.142	0.25	1,751.18	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,035.085	0.22	1,533.08	SI cumple
NIVELES MAXIMOS	10 NIVELES		4 NIVELES		SI cumple
ALTURA MAXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		6.50		SI cumple



AT



*De acuerdo al antecedente con el que cuenta el predio que nos ocupa, y por oficio DPTDU 902/18, de fecha 03-tres de agosto del año 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, consideró factible la altura descrita.

De igual forma sigue dando cumplimiento con el requerimiento de los cajones de estacionamiento que le fueron requeridos (ya que considerando los metros cuadrados de construcción, por norma le son exigidos 271 cajones y el proyecto que se presenta y por el que se solicita la modificación, señala 279 cajones de estacionamiento dentro del predio), de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		279-DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE	OPINIÓN CUMPLE	
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE			
	1 CAJON	1 cajón por cada 200 m2	2564.58	13 CAJONES			
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 CAJON	1 cajón cada 20m2	5152.08	258 CAJONES			
REQUIERE UN TOTAL	271- DOSCIENTOS SETENTA Y UNO 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. El interesado anexa las siguientes responsivas:

- a) Responsiva de fecha 26 de febrero de 2018-dos mil dieciocho, respecto del Estudio Hidrológica y Alternativas de Solución Pluvial, firmada por el de Ingeniero Raúl Conde Rivera, numero de cedula 1117527, por la cual se comunica sobre la modificación a la Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (modificación de proyecto) y Régimen en condominio, en el predio ubicado en la Ave. Paseo de los Leones No. 9203 Fraccionamiento Espacio Cumbres privada 4 y 5, Monterrey Nuevo León, e identificado con el expediente catastral 83-100-004.
- b) Carta de Responsiva en la cual hace constar que el Arq. Jonathan Yair Aguilera Rodríguez, con número de cédula 8686832, firma como Director Responsable de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico de la modificación a la Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (modificación de proyecto) y Régimen en condominio en el predio ubicado en la Ave. Paseo de los Leones No. 9203 Fraccionamiento Espacio Cumbres Privada 4 y 5, Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral 83-100-004, de fecha 14 de mayo de 2021.
- c) Responsiva del proyecto estructural, firmada por el Ing. Arturo Gómez Rodríguez, número cédula profesional 1499530, respecto del predio que nos ocupa.

VII. Ahora bien, por lo que hace al Régimen de Propiedad en Condominio que se requiere, la presente solicitud se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII y 138 fracción I, incisos b) y c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "ARTICULO 3: Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ...LXVII. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las unidades de propiedad privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para el uso y disfrute" y Artículo 138. "...zonas secundarias; las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue: I. Según los usos del suelo en: ...b) Comercial; c) Servicios;..." y dado que, el proyecto autorizado descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma vertical con diversos aprovechamientos independientes (que alberga locales comerciales y de servicios agrupados, con salida propia a un elemento común, así como a la vía pública; es decir, propio para ser sujeto a un Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que, al cumplirse los lineamientos, requisitos y obligaciones correspondientes, resulta procedente la presente solicitud, así como lo establecido en las tablas trazadas en los planos respectivos.



VIII. Que el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas para someter al Régimen de Propiedad en Condominio:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL CONDOMINIO VERTICAL		
ÁREA TOTAL TERRENO		6900.568 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA		18540.39 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA		3952.08 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA Y DESCUBIERTA		22492.47 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA		8048.43 M2
	LOCALES	7296.75 M2
	BODEGAS	751.68 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA		67.56 M2
	LOCALES	67.56 M2
AREA TOTAL COMÚN		14376.48 M2
	ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA	10491.96 M2
	ÁREA TOTAL COMÚN DESCUBIERTA	3884.52 M2
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS		148
	LOCALES	86
	BODEGAS	62
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS		279
	TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS	244
	COMUNES	244
	TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS	34
	COMUNES	34
	TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS Y DESCUBIE	1
	COMUNES	1

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos (1 de 05 al 05 de 05), presentados por el propio solicitante, por tanto son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la suscrita Secretaria 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 la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS, PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la **AV. PASEO DE LOS LEONES No. 9203 EN LA COLONIA ESPACIO CUMBRES, PRIVADA 4 Y 5 EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)83-100-004**; el cual tiene una superficie de 6,900.568 metros cuadrados y donde fue previamente autorizada una construcción de 19,891.1252 metros cuadrados, de los cuales se autoriza su modificación a **18,540.39 metros cuadrados** de construcción.

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

A. En cuanto a la Edificación deberá cumplir con las siguientes:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.);
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de acuerdo a los antecedentes presentados para Locales Comerciales de Servicios Agrupados **previamente autorizados**, en el predio en cuestión.



4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 271-doscientos setenta y un cajones de Estacionamiento que requiere como mínimo y presenta 279-doscientos setenta y nueve cajones, tal y como los indican en los planos del proyecto presentado.
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 contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. 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.
11. **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 Auditoria 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.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
13. Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados en la autorización que fue emitida por oficio número **SEDUE 9261/2019**, de fecha 17 de enero del 2019-dos mil diecinueve, dentro del expediente Administrativo No. **L-000050/2018**, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

B. En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/223/2021, de fecha 25-veinticinco de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1) El nuevo proyecto presenta modificaciones con respecto al proyecto aprobado para la licencia L-050-18 de fecha 17 de enero del 2019 para las licencias municipales de construcción (obra nueva) y uso de edificación para (79) setenta y nueve locales comerciales y de servicios agrupados. Al respecto y conforme al escrito de fecha 17 de marzo del 2021, firmado por el Ingeniero Pablo E. Aneyba, responsable del estudio presentado para la licencia L-050-18 en el cual se hacen las siguientes aclaraciones:

- El proyecto original se modificó para mejorar aspectos de seguridad y operación, reduciendo sus accesos, áreas, cantidad de cajones y viajes generados lo cual se traduce en menor impacto vial en la zona de influencia.
- El proyecto tiene acceso al desarrollo comercial solo por la avenida Paseo de Los Leones. El proyecto original también podía acceder por avenida Castellana.

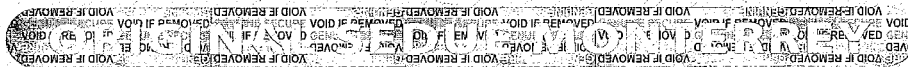
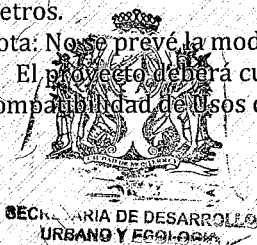
Tomando en cuenta lo anterior, la disminución en el impacto vial del nuevo proyecto y que se respeta la configuración del estacionamiento de los niveles del sótano con respecto a los del proyecto antecedente aprobado, se da visto bueno al nuevo proyecto condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones en materia vial, mismas que forman parte del acuerdo aprobado de la Licencia L-050-18

2) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la avenida Paseo de Los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la avenida Castellana deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 10.00 metros.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



4) 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.

5) 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, vigente.

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 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) 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 que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán 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) 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.

12) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

13) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.

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 las rampas vehiculares.

15) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de



AT



estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16) 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 Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá 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.

17) 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.

18) 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 DIV/ER077/VI/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 13 de junio del 2018, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
2. Realizar la adecuación vial que consiste en el cierre del retorno ubicado en Av. Paseo de Los Leones y Castellana según se especifica en el plano anexo, debiendo dar aviso a la Dirección de Ingeniería Vial al inicio de los trabajos correspondientes. Lo anterior debido a que se deberá ser después de que otros desarrollos de la zona hayan llevado a cabo la adecuación del nuevo retorno y semaforización a la altura de la avenida Cumbres Allegro.

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

20) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

TERCERO: En el presente acto se autorizan los Planos (01 de 05 al 05 de 05), mismos que contienen la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos que se grafican, los cuales forman parte integrante de la presente resolución, y que fueron presentados por el propio solicitante, por tanto, son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

CUARTO: Queda **PROHIBIDO** construir en las áreas libres, y en aquellos espacios destinados para estacionamiento vehicular, así como en las que son destinadas al uso común, enterándose al interesado que, las controversias suscitadas o que se susciten con motivo de las mismas deberán tratarse ante las autoridades judiciales competentes.

QUINTO: Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL QUE ALBERGA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio vigente en el Estado, así como realizar el Reglamento del Condominio y Administración, inscribiendo los derechos y obligaciones de los condóminos en cada uno de los títulos de propiedad en los que se transfiera el dominio del bien inmueble.

SEXTO: La presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos deberán consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

SEPTIMO: Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, que se autorizan**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.




OCTAVO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

NOVENO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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.

DECIMO: El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

DECIMO PRIMERO: La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

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


C. ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SECRETARÍA DE D. URBANO Y ECOLOGÍA

AT

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Cesar Gutierrez Davila en su carácter de propietario siendo las 5:18 horas del día 29 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE María Pdz Haros

FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE VI 7172

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Cesar Gutierrez Davila

FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN JNE