



Oficio No.: SEDUE 16762/2021
Expediente Administrativo L-000010-21

INSTRUCTIVO

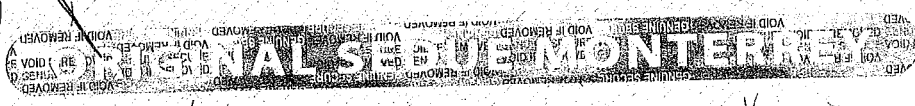
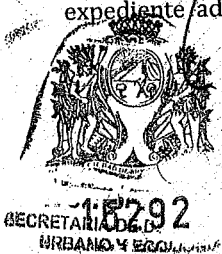
**APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. I.B.M. BANREGIO
DOMICILIO: 20 DE NOVIEMBRE N° 419, COL. MARÍA LUISA
MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE.**

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 19-dieciennueve días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno-----
---**VISTO.** ---Para resolver el expediente administrativo No. L-000010-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Guillermo Garza Castañeda, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada Banco Regional de Monterrey, S.A. I.B.M. BANREGIO, propietaria del inmueble ubicado en la calle Calzada San Pedro N° 121, Col. San Miravalle, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 22-007-003 solicitud con la que pretende/obtener la autorización de la **Construcción (Modificación de Proyecto) y Uso de Edificación (Cambio de Uso) para Multifamiliar (19-Dieciennueve Unidades de Vivienda Tipo Departamento), en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas Previamente Autorizados;** respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,455.86 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

- Obra en archivos de esta secretaria copia simple de Instructivo que contiene la resolución de fecha 27-veintisiete de Enero del 2003-dos mil tres, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo número de expediente administrativo L-026/03, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, TIENDAS DE ESPECIALIDADES Y OFICINAS, con una D-11 Densidad Alta en la que solo se permiten 270 vivienda por hectárea;** en el predio identificado con el número de Expediente Catastral 22-007-003, con una superficie total de 727.93 metros cuadrados ubicado en la Av. San Pedro N° 121 entre las calles Miravalle y Pablo González Garza de la Colonia Miravalle, en el Municipio de Monterrey N.L.
- Instructivo que contiene la resolución de fecha 20-veinte de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo número de oficio SEDUE 3234/2016 y número de expediente administrativo L-388/2016, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, con una DENSIDAD en la que solo se permiten 95 viviendas por hectárea;** en el predio identificado con el número de Expediente Catastral 22-007-003, con una superficie total de 1,455.86 metros cuadrados ubicado en la Av. San Pedro N° 121 de la Colonia Miravalle, en el Municipio de Monterrey N.L.
- Instructivo que contiene la resolución de fecha 18-dieciocho de Enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo número de oficio SEDUE 4058/2017 y expediente administrativo L-388/2016, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en la cual se emite una nueva resolución para que solo se tome en cuenta el antecedente dictado dentro de los autos del expediente administrativo L-026/2003 únicamente en cuanto a lineamientos relativo al coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 3.50;** en el predio identificado con el número de Expediente Catastral 22-007-003, con una superficie total de 1,455.86 metros cuadrados ubicado en la Av. San Pedro N° 121 de la Colonia Miravalle, en el Municipio de Monterrey N.L.
- Instructivo y planos (1 de 2 al 2 de 2) que contiene la resolución de fecha 16-dieciseis de Julio del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 7600/2018 y número de expediente administrativo L-000326/2017, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y**



LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en el predio identificado con el número de Expediente Catastral 22-007-003, con una superficie total de 1,455.86 metros cuadrados y una construcción autorizada de 13,669.233 metros cuadrados, ubicado en la Av. Calzada San Pedro s/n de la Colonia Miravalle, 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 1, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148, 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, 11, 12 fracción I, 13, 14 fracción I punto 1.1, 15, 16, 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 fracción III, 20, 26, 30, 90, 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, XXXVII, 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.- 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 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE**, son considerados como **PERMITIDOS**; ahora bien ; de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de **Licencia de Uso de Suelo para MULTIFAMILIAR, TIENDA DE ESPECIALIDADES Y OFICINAS**, en el cual se le indico que el predio es clasificado como **CORREDOR URBANO MODERADO**, que tiene una **D-11 Densidad-alta de 270 Viv./Ha.**, y **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS.**

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 17 de Febrero del 2021, al momento de la inspección se observa una obra con 7 niveles de sótano estacionamiento, 7 niveles superiores y azotea en proceso de acabados sin uso actual, el avance que presenta la obra no se le detectan diferencias significativas con respecto a los planos autorizados, si presenta los espacios y niveles destinados a estacionamiento.

IV.- Desglose de área de acuerdo al plano presentado:

	M2AUTORIZADOS	M2 EXISTENTES AUTORIZADOS	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 7	1,201.300	1,225.670	1,225.670	Área de estacionamiento para 16-cajones (1-cajón para discapacitados), bodegas, cuarto de bombas, cisterna escaleras y elevadores.
SOTANO 6	1,201.300	1,223.650	1,223.650	Área de estacionamiento para 29-cajones (1-cajón para discapacitados), bodegas, escaleras y elevadores.
SOTANO 5	1,201.300	1,219.520	1,219.520	Área de estacionamiento para 29-cajones (1-cajón para discapacitados), bodegas, escaleras y elevadores.





SOTANO 4	1,201.300	1,219.520	1,219.520	Área de estacionamiento para 29-cajones (1-cajón para discapacitados), bodegas, escaleras y elevadores.
SOTANO 3	1,201.300	1,219.350	1,219.350	Área de estacionamiento para 28-cajones (1-cajón para discapacitados), bodegas, escaleras y elevadores.
SOTANO 2	1,245.410	1,219.230	1,219.230	Área de estacionamiento para 29-cajones (1-cajón para discapacitados), bodegas, escaleras y elevadores.
SOTANO 1	1,276.000	1,198.300	1,198.300	Área de estacionamiento para 10-cajones (1-cajón para discapacitados), bodega, cuarto eléctrico medidores, administración, amenidades residenciales escaleras y elevadores.
PLANTA BAJA	697.360	700.870	700.870	Estacionamiento para 04-cajones (01-cajón para discapacitados), 09-locales terrazas para locales, oficinas, escaleras y elevadores, área de jardín.
1 NIVEL	656.508	659.350	659.350	08-locales, baños, terraza sin techar, escaleras y elevador
2 NIVEL	607.397	611.120	611.120	09-locales, bodega, terraza sin techar, escaleras y elevadores.
3 NIVEL	596.978	602.080	602.080	Área de Oficinas (05-unidades), terraza sin techar bodega, lobby, baños, elevadores y escaleras.
4 NIVEL	608.349	604.340	604.340	Área de Departamentos (07-unidades) elevadores y escaleras.
5 NIVEL	619.347	615.080	615.080	Área de Departamentos (07-unidades) elevadores y escaleras.
6 NIVEL	630.345	625.830	625.830	Área de departamentos (05-unidades) elevadores y escaleras.
7 NIVEL	629.121	619.28	619.28	Área de Oficinas (04-unidades) elevadores y escaleras.
AZOTEA	50.000	47.02	47.02	Área de amenidades, baños elevadores y escaleras.
TOTAL	13,623.315	13,610.21	13,610.21	MULTIFAMILIAR (19-UNIDADES), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (26-UNIDADES), OFICINAS ADMINISTRATIVAS(09-UNIDADES) y ESTACIONAMIENTO PARA 174-CAJONES(08-cajones para discapacitados)

V.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado CUMPLE con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo al siguiente cuadro:
Superficie a Dictaminar: **1,455.86 metros cuadrados**

Lineamientos	1,455.86 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	1,164.69	0.53	767.93	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	5,095.51	3.49	*5,084.97	Si cumple
ÁREA/LIBRE	0.20	291.17	0.47	687.93	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10	145.59	0.10	145.62	Si cumple
Densidad lote 003 sup = 727.93m2 (L-026/2003)	270 viv/ha=37.03 m2 de terreno /viv= 19 viv		19-viv.		Si cumple
Densidad lote 003 sup= 1,455.86 m2(L-388-16 lote 003 = 727.93 m2 y lote 004= 727.93 m2)	95 viv/ha=105.26 m2= 13 viv (lote 003=7 viv y lote 004= 07 viv)				

*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 13,610.21 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 8,525.24 metros cuadrados resultando un CUS de 5,084.97 m2.



VI.- En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Multifamiliar 2 o más viv./lote	2.3-cajones por vivienda	19 x 2.3= 44-cajones (174-CAJONES (08-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-un cajón por cada 20.00 m2	1,228.59 m2/20.00 m2=61-cajones 224.30 m2/20.00 (terrazza sin techar)=11-cajones		
Oficinas	1-un cajón por cada 30.00 m2	1,100.53m2/30.00=37-cajones		
TOTAL		153-CAJONES		

VII.- Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-353/2020 de fecha 15-quince de Octubre del 2020-dos mil veinte, emite las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad, así como las que se deberán implementar durante la etapa de construcción, respecto al Proyecto VANTASH LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS ÁGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 21 DEPARTAMENTOS, ubicado en la CALLE CALZADA SAN PEDRO N° 121, Colonia Miravalle en el Municipio de Monterrey N.L.; que se deberán implementar en el predio en cuestión, 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, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Anexa escrito de fecha Junio del 2021-dos mil veintiuno, en el cual la Arq. Erika Judith Chavarría Cárdenas, con número de Cédula Profesional 8528508, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del Proyecto a ejecutarse en el predio identificado con el número de expediente catastral 22-007-003, ubicado en Calzada San Pedro N° 121, en la Colonia Miravalle, Monterrey N.L.

VIII.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes dictámenes:

- **Alineamiento Vial:** Deberá respetar el siguiente alineamiento vial de fecha 07 de agosto del 2017,
 - a) Para la avenida Calzada San Pedro deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Rio Verde deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Mediante oficio número DPTDU/V/105/2021, de fecha 12 de Abril del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (plano antecedente de propuesta vial, oficio DIV/ER154/XII/2017, firmado por el Ingeniero Emanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la DGI de la SSPVM de fecha 11 de Diciembre del 2017 y Estudio de Impacto Vial, firmado por el Ing. Pablo Ernesto Aneyba López, con Cédula Profesional número 2014298).

- emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio DPT/E/102/JUNIO/2021, de fecha 16-dieciois de Junio del 2021-dos mil veintiuno, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero José Román Cuellar Molina con Cédula Profesional N° 3465957; dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el titulo tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.

- Mediante oficio número DPTDU/H082/2021, de fecha 19-diecinueve de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula profesional N° 1942570) con fecha Octubre del 2020-dos mil veinte.

- Mediante oficio número DPTDU/G078/2021, de fecha 10-diez de Junio del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además de los estudios Geológico realizado por el Ing. Benito Muñoz-Hernández con N° de Cédula Profesional: 191136, Estudio de Mecánica de Suelos realizado por





el Ing. Ulises Miguel Naffate Ruiz con N° de Cédula Profesional: 1930569, Carta responsiva de la elaboración de Estabilidad de Taludes realizado por el Ing. Ulises Miguel Naffate Ruiz con N° de Cédula Profesional : 1930569, presenta Vo. Bo. de Servicios Públicos firmado por el Arq. Jorge Armando José de los Santos (coordinador de permisos en la vía pública) con fecha del día 13 de diciembre de 2017.

IX.- La Dirección de Ecología mediante número de oficio 1686/2021, dentro del Dictamen LTA- 000024/2021 de fecha 15-quince de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican 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.

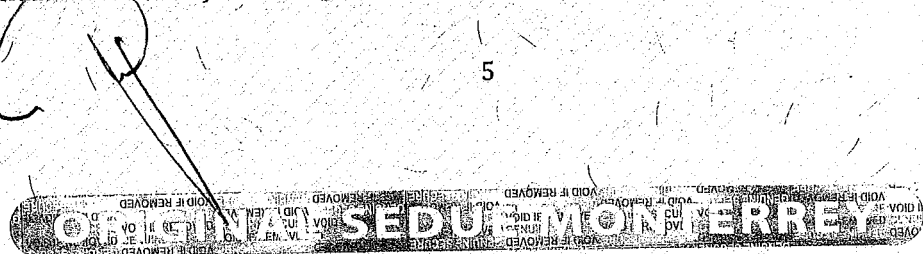
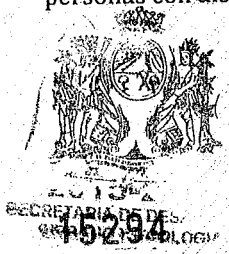
Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

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 **AUTORIZA la CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 13,623.315 A 13,610.21) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) PARA MULTIFAMILIAR (19-DIECINUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS;** respecto del inmueble ubicado en la calle Calzada San Pedro N° 121, Col. San Miravalle, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 22-007-003**, el cual tiene una superficie de **1,455.86** metros cuadrados, con un área de cambio de uso de 1,845.25 (en área de oficinas a multifamiliar), resultando un área de modificación de construcción de 13,610.21 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:

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente acuerdo.
- B. 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.
- C. El Director Responsable 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.
- D. Deberá de cumplir al inicio de actividades y en todo momento con los siguientes lineamientos y obligaciones.
 - a) 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.
 - b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (19-DIECINUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
 - c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 153-ciento cincuenta y tres cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 174-ciento setenta y cuatro cajones (08-ocho cajones para personas con discapacidades diferentes)



- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- o) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

E. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/102/JUNIO/2021 de fecha 15 de Junio del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- De conformidad a los artículos 316, 318 y 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.
- 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.
- Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
- 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.
- 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.
- 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.



F. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/105/2021 de fecha 12-doce de Abril 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:

El Proyecto presenta como antecedentes copia de Instructivo, Acuerdo y Planos de Proyecto Autorizados de la Licencia L-326/17 de fecha 16 de Julio del 2018 donde se autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo para Oficinas Administrativas y Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas.

El proyecto presentado a revisión hace modificaciones a los niveles de los pisos de estacionamiento, pero respetando la configuración vial interna autorizada en la Licencia L-326/17 (ubicación y dimensión de los cajones de estacionamiento, accesos vehiculares, pasillos de circulación, rampas vehiculares). Por lo anterior, se da visto bueno en materia Vial para el presente proyecto, condicionado a cumplir con los siguientes puntos, los cuales forman parte de las obligaciones marcadas en el acuerdo de la Licencia L-326-17.

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

a) Para la avenida Calzada San Pedro deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle Rio Verde deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

3) 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 deberá 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 antideslizante; y VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.**

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

6) Los cajones de estacionamiento para el uso de multifamiliar y de oficinas deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos, indicando a que departamento, despacho u oficina corresponden respectivamente. La zona de estacionamiento para el uso de multifamiliar y oficinas deberá estar independiente de los cajones de estacionamiento que se asignarán al uso comercial.

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 tránsito y vialidad de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso al que dificulten la entrada y salida a los usuarios.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
13295

7
INVENTARIO DE DOCUMENTOS
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad 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.

10) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.

11) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto 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 Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

12) Deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% en las rampas de acceso a los estacionamientos. ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60-tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

13) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una 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 estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16) Conforme a lo indicado en el acuerdo de la Licencia L-326-17, el proyecto propone un acceso vehicular hacia la calle Río Verde, el cual se propone exclusivo para el uso de oficinas. El nuevo proyecto deberá garantizar que solo se asignen cajones a los usos comerciales con acceso por la avenida Calzada San Pedro. No deberá haber cajones de estacionamiento para los usos comerciales que tengan su acceso por la calle Río Verde.

El desarrollador deberá contar con un control adecuado de accesos que permita la entrada y salida vehicular para los usuarios de las oficinas, evitando el acceso vehicular a través de esta vialidad a los usuarios de los Locales. El desarrollo deberá contar con el señalamiento correspondiente, y garantizar que la ubicación del control de accesos no genere filas vehiculares al exterior del predio.

17) El desarrollo quedar 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.

18) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

19) 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/ER154/XII/2017, firmado por el Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda Director de Ingeniería Vial de la DGI de la SSPVM, de fecha 11 de Diciembre del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.

20) 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.

21) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de habilitación de banquetas colindantes antes de entrar en operaciones.



G. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H082/2021 de fecha 19-diecinueve de Mayo 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:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el estudio hidrológico e hidráulico realizado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha de Octubre del 2020, el cual debe contemplar las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

De acuerdo a las plantas de conjunto y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

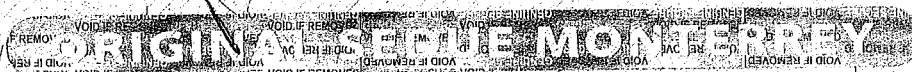
Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1° Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico oficial el 22 de marzo del año 2013, el predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico y a fin de garantizar la seguridad y buen funcionamiento del inmueble deberá seguir las recomendaciones del Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado.

H. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G078/2021, de fecha 10-diez de Junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:



Revisión Técnica

o Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el expediente con N° de Licencia L-326-2017.

1. Estudio Geológico:

Estudio realizado por el Ing. Benito Muñoz Hernández con No. de Cédula Profesional: 191136, en donde se encontró lo siguiente:

- De acuerdo al Estudio Geológico, la litología del predio pertenece a materiales de aluvión, la cual está constituida por depósitos heterogéneos de fragmentos redondeados de roca que tienen una amplia variedad de tamaños (boleo, grava, arena, limo y arcilla) y distribución irregular, tanto en el sentido horizontal como a profundidad. Su espesor es de 47.0m., referido el Nivel Natural del Terreno. Los materiales de aluvión se encuentran expuestos en el cauce y márgenes del río Santa Catarina donde los depósitos de boleto, grava, limo y arcilla en estado suelto cubren las capas de conglomerado.
- Actualmente en el terreno se encuentra construido un edificio con sus sótanos y niveles superiores en obra gris.
- La estabilidad de los taludes se resolvió mediante anclas y concreto lanzado de manera temporal, posteriormente un muro de contención de concreto armado fue construido como estructura de retención definitiva.
- El nivel freático se resolvió reduciendo la profundidad original proyectada de la excavación de 25.5 a 22.0m.
- La cimentación de la construcción fue resuelta mediante losa de cimentación.
- Los problemas geotécnicos que originalmente se habían determinado en el estudio de Abril de 2017 fueron resueltos y actualmente, no existen riesgos de tipo geológico, ya que la edificación se muestra estable.

Conclusiones

1. Geológico:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el expediente con N° de Licencia: L-326-2017.
- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
- El Estudio Geológico recomienda llevar a cabo un monitoreo en el nivel inferior de sótano para detectar posibles filtraciones por ascenso del nivel freático durante temporada de lluvias extraordinarias, particularmente las originadas por tormentas tropicales.
- Se presenta Visto Bueno de Servicios Públicos firmado por el Arq. Jorge Armando José de los Santos (Coordinador de permisos en la vía pública) con fecha del día 13 de diciembre de 2017.
- De acuerdo a los planos y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

1. Deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 1686/2021 dentro del dictamen LTA-000024/2021, de fecha 15-quinque de Junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta 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 por lo que una vez obtenido su resolutive deberá presentar copia ante esta dependencia.





3. 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 resolutivo ante esta dependencia.
4. 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.
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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar) y para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para oficinas y locales comerciales).
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 grása 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 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 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. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 87-ochenta y siete árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron (en la licencia L-000326-17), 94 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (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

28. 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.
29. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO: Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en el permiso autorizado bajo el número de expediente administrativo L-000326-17 con número de oficio SEDUE 7600/2018 de fecha 16 dieciseis de julio del 2018-dos mil dieciocho, en todo aquello que no se oponga a la presente.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 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 aperebimiento 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, ó sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado

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

NOVENO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaría Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lucia Catalina Guerra Guerra siendo las 13:20 horas del día 23 del mes de Julio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Melendez Rivera
FIRMA [Handwritten Signature]
GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Arq. Lucia C. Guerra Guerra
FIRMA [Handwritten Signature]

