



No. de Oficio: SEDUE 17327/2021
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000273/2021

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE:
"OPERADORA MEGAWIN S.A. DE C.V.",
DIRECCION: 15 DE MAYO N°1027,
COLONIA CENTRO,
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 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.-----
--**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000273/21**, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. LUIS ANTONIO MARTÍNEZ CABALLERO**, en el carácter de Apoderado legal de **"OPERADORA MEGAWIN S.A. DE C.V.**, presentando la interesada la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como 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 propietario del inmueble ubicado en la avenida **VICENTE GUERRERO N°2500 LOCALES, FRACCIONAMIENTO CENTRIKA SEGUNDO SECTOR** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 06-003-043**, en el cual la superficie es de 108,429.84 metros cuadrados, ya contaba con una construcción existente de 49,918.23 metros cuadrados de los cuales se solicita ampliar 222.39 metros cuadrados, para dar un total de metros construidos de 50,140.62 metros cuadrados, solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA USOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble antes citado, Encontrándose el siguiente:

ANTECEDENTES

UNICO.- Obran en los archivos de esta secretaria Licencia de uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para **PLAZA COMERCIAL**; y Licencia de Uso de Edificación para **TIENDA DE AUTOSERVICIO, TIENDA DEPARTAMENTAL, CINES Y RESTAURANTE**, respecto de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales números **70) 06,003-043 y 044**, ubicados en la Avenida Vicente Guerrero N° 2500, esquina con la calle Adolfo Ruiz Cortines, en la colonia Céntrica 2° Sector, con una superficie total de 130,079.45 metros cuadrados, de los cuales se autorizó en una primera etapa la construcción de 25,557.42 metros cuadrados; quedando para una posterior etapa 16,449.95 metros cuadrados por construir, otorgando la licencia de uso de edificación por concepto del total de 42,007.37 metros cuadrados, aclarando que únicamente se le autoriza la licencia de construcción de 25,557.42 metros cuadrados, mediante Instructivo bajo número de expediente administrativo L-134/2006, OFICIO No. COCM-062/2006 de fecha 05 de Abril del 2006.

- Que la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante Instructivo, con oficio número 987/2006 SEDUE, de fecha 10 de diez de julio del 2006- dos mil seis, dentro del expediente administrativo **L-346/2006**, Autorizo el cambio de Uso de Edificación (para el local N° 57), para el predio ubicado en la Avenida Vicente Guerrero N° 2500, en el



Fraccionamiento Céntrica 2° Sector de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 06-003-043, el cual tiene una superficie total de 107,653.90 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada de 25,557.42 metros cuadrados, de los cuales 882.94 metros cuadrados son autorizados para el cambio de uso de edificación.

- Instructivo, con oficio número 1832/2006, de fecha 29- veintinueve de Septiembre del 2006- dos mil seis, dentro del expediente administrativo L-0666-2006, Autorizo la Licencias de Construcción de 10,065.64 metros cuadrados y el Uso de Edificación de 60.87 metros cuadrados para TIENDA DE AUTOSERVICIO (WAL-MART), para el predio ubicado en la Avenida Vicente Guerrero N°2500, Fraccionamiento Céntrica 2° Sector, identificado con el número de expediente catastral 06-003-043, el cual tiene una superficie total de 107,653.90 metros cuadrados y una construcción total de 35,623.06 metros cuadrados.
- Instructivo, con oficio número 2107/2006/SEDUE, de fecha 26 de Octubre del 2006- dos mil seis, dentro del expediente administrativo L-721/2006, Autorizo la Modificación al Proyecto Autorizado dentro del expediente administrativo número L-666/2006 consistente en la adición de una porción de terreno de 775.94 metros cuadrados que ya cuenta con el uso de suelo autorizado dentro del diverso expediente n° L-134/2006, así como la ampliación de la Licencia de Uso de Edificación y la Licencia de Construcción para Cines (12 salas), para el predio ubicado en la Avenida Vicente Guerrero N°2500, Fraccionamiento Centrika Segundo Sector, identificado con el número de expediente catastral 06-003-043, el cual tiene una superficie Total de 108,429.84 metros cuadrados, y una construcción de 6.308.67 metros cuadrados.
- Instructivo, con oficio número 017/08/GARP/SEDUE, de fecha 07-siete de Enero del 2008- dos mil ocho, dentro del expediente administrativo L-415/2007, Autorizo las Licencias Municipales de Uso de Edificación (Ampliación) y Construcción (Ampliación) para RESTAURANTE (dentro de plaza comercial), para el predio ubicado en la Avenida Vicente Guerrero N°2500, Fraccionamiento Céntrica 2° Sector, identificado con el número de expediente catastral 06-003-043, el cual tiene una superficie total de 108,429.84 metros cuadrados y una construcción Autorizada de 47,788.25 metros cuadrados y 386.27 metros cuadrados de ampliación, resultando una construcción total de 48,174.52 metros cuadrados Autorizada.
- Instructivo y planos, con oficio número SEDUE 3284/2012, de fecha 06-seis de Noviembre del 2013 - dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-307/2012, Autorizo las Licencias Municipales de Uso de Edificación (Ampliación) y Construcción (Regularización) para TIENDA DEPARTAMENTAL Y BANCO(Locales identificados como SA-2, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-7 y C-8) DENTRO DE PLAZA COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADA, para el predio ubicado en la Avenida Vicente Guerrero N°2500, Fraccionamiento Céntrica 2° Sector, identificado con el número de expediente catastral 06-003-043, el cual tiene una superficie total de 108,429.84 metros cuadrados, de los cuales 1321.74 metros cuadrados corresponden a la superficie subarrendada; y una construcción Autorizada de 48,174.52 metros cuadrados y 1,743.71 metros cuadrados son por regularizar, resultando una construcción total de 49,918.23 metros cuadrados Autorizados.

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, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 236 fracción II y último párrafo, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 360, 392, 400, 402, segundo, Tercero y Noveno Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 281, 282 fracción I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.8, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis, 162 fracciones I a XV, 168 y 169 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 II y IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 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, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 fracciones X, 93, 94, fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013- 2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA en una zona clasificada como ESPACIOS ABIERTOS. Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio identificado con el número de expediente catastral 06-003-043, que en el presente caso nos ocupan ya cuenta con autorización para Uso de Suelo, Edificación y Construcción para RESTAURANTE ,USOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, PLAZA COMERCIAL, TIENDA DEPARTAMENTAL, TIENDA DE AUTOSERVICIO, CINES; mismo que fue aprobado en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey 2002-2020, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de delegaciones y a la Matriz de compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en una Zona denominada como CI- CORREDOR INDUSTRIAL, en la delegación Centro, Distrito Industrial Moderna, en la cual el Uso Solicitado para 2.3.1 Plaza Comercial, Tiendas de Autoservicio, Tiendas Departamentales, 2.3.3 Cines y 2.10.2 Restaurantes se consideraban Permitidos.

IV.- Que en el proyecto presentado se realizara una regularización de 222.39 metros cuadrados de construcción y una ampliación de cambio de uso de edificación de 1,531.62 metros cuadrados en los 2 locales adjunto al local numero 57 conforme a planos presentados.

V.- Que el proyecto de edificación Cumple con los siguientes lineamientos urbanísticos señalados en los antecedentes presentados de acuerdo a la superficie de 108,429.84 metros cuadrados, de la siguiente manera:

Table with 5 columns: Norma (COEF, M2) and Proyecto (COEF, M2). Rows include C.O.S., C.U.S., AREA LIBRE, and AREA JARDINADA.

De acuerdo a los antecedentes dicha área ajardinada fue la requerida en las autorizaciones presentadas, manteniendo ésta misma en el proyecto actual.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, sigue conservando las áreas de estacionamiento, los cuales sigue cumpliendo, desglosándose lo siguiente:

Table with 4 columns: Giro, 1 Cajón p/cada (Cantidad, Unidad), Estacionamiento (M2, Requiere), and Soluciona con: (1,602- cajones).

En cuanto a la demanda de Estacionamiento conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, para los metros previamente autorizados de Plaza Comercial, Tienda Departamental y Banco, Tienda de Autoservicio, Cines, Restaurantes debe respetar 1,599 mil quinientos noventa y nueve cajones de estacionamiento indicados en dicha autorización; menos



los que ocupaban los locales arrendados (S12,S13,S19,S23,S24,S25 Y S26 con un área de 782.97 m²), que son 22 cajones resultando un total de 1577- cajones requeridos en autorizaciones anteriores, en cuanto a la solicitud-presentada de Regularización de construcción y Uso de Edificación (regularización) para el giro previamente aprobado, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos Suelo, Estacionamientos del Plan antes citado(2002-2020),para el giro previamente autorizado, requiere 1- un cajón por cada 15.00 metros cuadrado de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con un área de 376.m2 de unidad básica de servicio, resulta el requerimiento de 25-veinticinco cajones que sumados a los 1577- cajones, resultando así un total de 1,602- cajones los requeridos, solucionando el proyecto con 1,602 - cajones.

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

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-4387/2021 de fecha 02-dos de Julio del 2021-dos mil veintiuno, emite un informe donde se determina que cumple con los requerimientos solicitados para la Integración de la Unidad Interna de Respuesta Inmediata, en el predio, ubicado en la Ave. Vicente Guerrero N° 2500, Colonia Centrika Segundo Sector en el Municipio de Monterrey N.L.; 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.
- Al presente trámite se anexa Peritaje Estructural y carta responsiva, firmado por el Arq. Joel Cruz Pérez, con cedula profesional N° 4335995 de fecha 14-catorce de Febrero del 2020-dos mil veinte.

VIII.- Por parte de la Dirección De Ecología Adscrita A Esta Secretaria:

- Mediante Oficio 2859 dentro del Dictamen LTA-000305/2021, de fecha 17-diecisiete de Septiembre 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, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

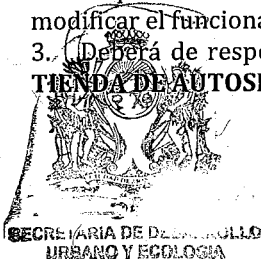
PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA USOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, del inmueble identificado con el número de expediente catastral **(70) 06-003-043**, en el cual la superficie es de 108,429.84 metros cuadrados, ya contaba con una construcción existente de 49,918.23 metros cuadrados de los cuales se solicita ampliar 222.39 metros cuadrados, para dar un total de metros construidos de 50,140.62 metros cuadrados.

SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:)

Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas impuestas en las autorizaciones anteriores.

A) En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 3 al 3 de 3) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, 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.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza **PLAZA COMERCIAL, TIENDA DEPARTAMENTAL, BANCO, TIENDA DE AUTOSERVICIO, RESTAURANTE Y CINES PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**



C
P

AT



4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 1602-cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 1602 cajones tal y como lo indican en los planos del proyecto presentado.

5. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

6. 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.

7. 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).

8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

9. 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 y/ o Municipal, 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.

10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.

12. 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.

13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

15. 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.

16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.

17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios

18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.

19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.

20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.

22. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento**

23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de vídeo, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

B) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 2859/2021, dentro del dictamen LTA-000305/2021, de fecha 17-diecisépt de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de operación. -

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

3. 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

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 24.00 horas (horario común para centro de apuestas).

6. 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.

7. 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

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

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

10. 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.

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

12. 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

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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





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

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

19. 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.

20. 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.

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

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

Reforestación

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 163-ciento sesenta y tres 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 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 801-ochocientos un árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 964-novecientos sesenta y cuatro 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

24. 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.

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

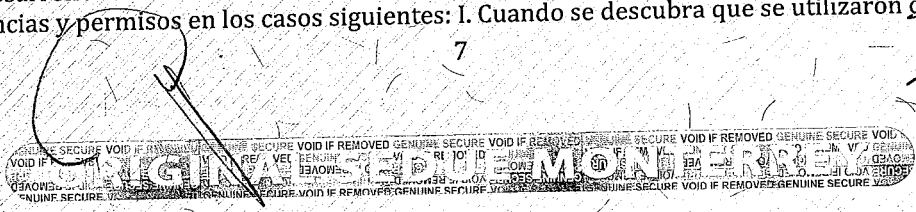
C) En materia de SEGURIDAD CIVIL. -

Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con número de oficio DPCE-SAP-4387/2021 de fecha 02-dos de Julio del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual emite un informe donde se determina que cumple con los requerimientos solicitados para la Integración de la Unidad Interna de Respuesta Inmediata, en el predio, ubicado en la Ave. Vicente Guerrero N° 2500, Colonia Centrika Segundo Sector en el Municipio de Monterrey N.L.; 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.

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 de artículos 1 y 2 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: 1. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o



19407

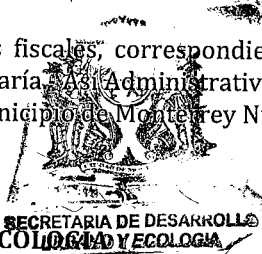
erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición 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 apercibimiento 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 presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

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 Administrativa actuando lo firma el C. Secretario de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León


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


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 David Roque Nireles Sierra siendo las 13:20 horas del día 29 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA Alexis

NO. DE GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE David Roque Nireles Sierra

FIRMA [Handwritten Signature]