



INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
"BANCO AFIRME S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
AFIRME GRUPO FINANCIERO",
CON DOMICILIO EN: RIO DE LA PLATA N°441,
PH-B, COLONIA DEL VALLE,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.**

PRESENTE.-

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

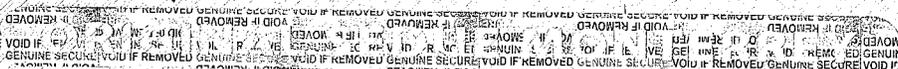
---En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----
---**VISTO.** El expediente administrativo No. **R-000033-21**, formado con motivo de la solicitud por el **C. JORGE FARIAS ZAMBRANO**, en su carácter de representante legal de la empresa denominada **"BANCA AFIRME, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO"** propietaria del predio ubicado en **BOLIVIA S/N, COLONIA BALCONES DE GALERIAS** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con los números de expedientes catastrales **(70)44-291-002 , 003 Y 004**; acompañando copia simple de las escrituras públicas correspondientes; solicitud por la cual pretenden obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO DANDO UN TOTAL DE 30,799.208 METROS CUADRADOS) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA CONSULTORIOS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS EN MULTIFAMILIAR (50) VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y(12) CASAS DE ASISTENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (50) VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, (12) CASAS DE ASISTENCIA, (97) CONSULTORIOS Y (02) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, el cual se desarrolla en una superficie total de 2,521.22 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 13,610.21 metros cuadrados, el solicitante anexa el siguiente:

ANTECEDENTE

UNICO. - Obra en los archivos de esta secretaria copia de Instructivo, Oficio No. SEDUE/11659/2019, con No. de Expediente Administrativo L-000139-19, de fecha 19-diecinueve de Agosto del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar (50) Vivienda Tipo Departamento, Oficinas Administrativas y (12) Casas de Asistencia, para los predios ubicados en las calles Bolivia S/N, Fraccionamiento Balcones de Galerías, identificados bajo los números de expedientes catastrales (70)44-291-002, 44-291-003 y 44-291-004, en la Ciudad de Monterrey, N.L.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente;

CONSIDERANDO



I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción I, 3 fracción I, XVII, 7, 11, fracciones XII y XXXI, 102 primer párrafo, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 202 fracciones V y X, 225, 228, 362, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 401, 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, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X; 93, 94 Fracciones I, V, VIII, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 03-tres de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, se observó sin uso al momento de la visita, la construcción si se apega a lo marcado en el plano y los cajones de estacionamiento existe el espacio más aun no se encuentran habilitados.

III.- Que el proyecto de edificación sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y con los artículos 36, 39 y 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, conforme al siguiente desglose de áreas:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	2,521.22 METROS CUADRADOS				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
Lineamientos	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	1,890.92	0.75	1,887.88	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00	25,212.20	9.78	*24,651.29	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	630.305	0.25	633.34	Si cumple
AREA JARDINADA	0.15	378.183	0.15	385.20	Si cumple
No. de Niveles Máximo	+12 NIVELES		17 NIVELES		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 METROS		4.00 METROS		Si cumple
Densidad	** 150 Viv/Ha.		** 50 viv		Si cumple

De acuerdo a lo referido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; que a la letra dice ARTÍCULO 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.

De acuerdo a lo referido en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que a la letra dice Artículo 140. En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

Densidad 150 viv/0.75 Ha. = 200 viv/ Ha. = 50.00, Superficie 2,521.22/50.00 = 50.42 viv = 50 viv.

IV.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el **Bolivia, Balcones de Galerías de esta ciudad** cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 414 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	2.3 cajones	Por vivienda	50 vivienda	115 cajones		
Casas de Asistencia	1 cajón	2 Cuarto	26 cuartos	13 cajones		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	183.749	9 cajones		
Consultorios	40.00	M2	10,601.982	265 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	402- 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.

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

- En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-208/2018**, de fecha 18-dieciocho de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción de **Proyecto de "Torre Vista Hermosa"**, respecto del predio ubicado en la calle Bolivia No. 291, Fraccionamiento Balcones de Galerías, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- **Escrito**, de fecha de 07-siete de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, elaborado por el Ing. José Manuel González Loya, con número de Cédula Profesional 1172142, en donde se manifiesta como Responsable de la Ingeniería Estructural de esta edificación y de la construcción ubicada sobre la calle Bolivia No. 291, Fraccionamiento Balcones de Galerías, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)44-291-002, 44-291-003 y 44-291-004.

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

- La Dirección de Proyectos y Planeación Urbana de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamientos Vial en fecha 13-trece de Julio del 2018-dos mil dieciocho, respecto a los predios ubicados en la calle Bolivia No. 291, Fraccionamiento Balcones de Galerías, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)44-291-002, 44-291-003 y 44-291-004, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para la calle Bolivia, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Por parte de la Dirección de Ecología Adscrita a Esta Secretaría:

Mediante oficio No.2872/2021, dentro del expediente LTA-000230/2021, de fecha 21-veintiuno de Septiembre de 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en Materia de Ecología, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de Oficinas a Consultorios y Someter a Régimen de Condominio Vertical para Consultorio, Casa de Asistencia, Multifamiliar y Oficinas, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

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 de la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO DANDO UN TOTAL DE 30,799.208 METROS CUADRADOS) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA CONSULTORIOS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS EN MULTIFAMILIAR (50) VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y(12) CASAS DE ASISTENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (50) VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, (12) CASAS DE ASISTENCIA, (97) CONSULTORIOS Y (02) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificados con los



números de expedientes catastrales (70)44-291-002 , 003 Y 004; el cual se desarrolla en una superficie total de 2,521.22 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 13,610.21 metros cuadrados, el solicitante anexa el siguiente.

SEGUNDO. - Una vez realizada la revisión se detecta que el proyecto presentado para Someter bajo REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL, consistente en un edificio que alberga Condominio Vertical de carácter Habitacional, Comercial y de Servicios para Multifamiliar (50) Viviendas Tipo Departamento, (12) Casas de Asistencia, (97) Consultorios y (02) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y de acuerdo a la inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría, con fecha 03-tres de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, se observó sin uso al momento de la visita, la construcción si se apega a lo marcado en el plano y los cajones de estacionamiento existe el espacio más aun no se encuentran habilitados.

TERCERO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 10 al 10 de 10), 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, cuyo cuadro general de áreas queda como enseguida se indica:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		2,521.220 M2
ÁREA DEL TERRENO		
	DEPARTAMENTOS	50 UN
	CASAS DE ASISTENCIA	12 UN
	CONSULTORIOS	97 UN
	LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	2 UN
	BODEGAS	29 UN
	CAJONES ASIGNADOS	382 UN
	CAJONES INDIVIDUALES	25 UN
		30,799.208 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA		
	AREAS PRIVATIVAS	
		19,845.000 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA		
	DEPARTAMENTOS	8,592.701 M2
	BODEGAS DE DEPARTAMENTOS	15.594 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE DEPARTAMENTOS	63.450 M2
	CONSULTORIOS/LOCALES	10,785.731 M2
	BODEGAS DE CONSULTORIOS	138.474 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CONSULTORIOS	249.050 M2
		87,758 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA		
	CONSULTORIOS	72.258 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CONSULTORIOS	15.500 M2
		19,932.758 M2
AREA TOTAL DE AREAS PRIVATIVAS		
	AREAS COMUNES	
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA		10,516.707 M2
	DEPARTAMENTOS	3,648.061 M2
	CONSULTORIOS	6,868.646 M2
		1,069.179 M2
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA		
	DEPARTAMENTOS	539.042 M2
	CONSULTORIOS	530.137 M2
		437.501 M2
AREA TOTAL COMUN GENERAL CUBIERTA		84.665 M2
AREA TOTAL COMUN GENERAL DESCUBIERTA		12,108.051 M2
TOTAL DE AREAS COMUNES		213 UN
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS		
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		414 UN
	CAJONES CUBIERTOS ASIGNADOS A DEPARTAMENTOS	124 UN
	CAJONES CUBIERTOS ASIGNADOS A CONSULTORIOS	258 UN
	TOTAL DE CAJONES ASIGNADOS	382 UN
	CAJONES CUBIERTOS PROPIEDAD INDIVIDUAL DEPARTAMENTOS	5 UN



CAJONES CUBIERTOS PROPIEDAD INDIVIDUAL CONSULTORIOS	20 UN
TOTAL DE CAJONES PROPIEDAD INDIVIDUAL	25 UN
CAJONES CUBIERTOS COMUNES (281-282-28-284-285)	5 UN
CAJONES CUBIERTOS COMUNES (279-280)	2 UN
TOTAL DE CAJONES ASIGNADOS	7 UN

CUARTO. - Así mismo quedan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número **No. SEDUE/11659/2019**, de fecha 19-diecinueve de Agosto del 2019-dos mil diecinueve, con No. de Expediente Administrativo **L-000139-19**, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no contraponga a la presente resolución.

Por los motivos y razones expuestas, técnicamente **ES FACTIBLE** autorizar lo solicitado, condicionado a lo siguiente:

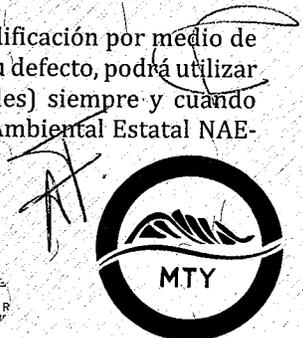
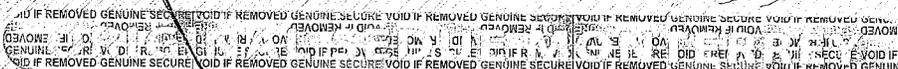
A. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, 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 para **Multifamiliar (50) Viviendas Tipo Departamento, (12) Casas de Asistencia, (97) Consultorios y (02) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** 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. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **414-cuatrocientos catorce cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **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.**
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. **Deberá 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.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No.2872/2021, dentro del expediente LTA-000230/2021, de fecha 21-veintiuno de Septiembre de 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. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Vista Hermosa" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2047/SPMARN-IA/19).

3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Vista Hermosa".

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

5. 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

6. 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.

7. 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 casa de asistencia) y de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para oficinas y consultorio).

8. 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.

9. 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

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

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

12. 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.

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

14. 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

15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

19. 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

20. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (medicamentos caducos).

21. 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.

22. 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.

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



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

Reforestación

25. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PDE-621-21 el cual no requirió de reposición de arbolado al vivero municipal.

26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 207-doscientos siete árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron los 207 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

27. 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.

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

C. En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil. -

En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-208/2018**, de fecha 18-dieciocho de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción de **Proyecto de "Torre Vista Hermosa"**, respecto del predio ubicado en la calle Bolivia No. 291, Fraccionamiento Balcones de Galerías, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

QUINTO. - Así mismo quedan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número No. SEDUE/11659/2019, de fecha 19-diecinueve de Agosto del 2019-dos mil diecinueve, con No. de Expediente Administrativo L-000139-19, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no contraponga a la presente resolución.

SEXTO. - 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.

SEPTIMO. - Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL MULTIFAMILIAR (50) VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, (12) CASAS DE ASISTENCIA, (97) CONSULTORIOS Y (02) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, 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.

OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión del **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL MULTIFAMILIAR (50) VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, (12) CASAS DE ASISTENCIA, (97) CONSULTORIOS Y (02) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, sujetos al Regimen de Propiedad En Condominio Modalidad Vertical.



NOVENO. - 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.

DECIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, 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.

DECIMO PRIMERO. - 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: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Joaquin Mangain Mendez siendo las 13:15 horas del día 29 del mes de Septiembre del 2021. AGG

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA [Handwritten Signature]
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Joaquin Mangain Mendez

FIRMA [Handwritten Signature]