



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE AUTÓPOLIS CUMBRES, S. A. DE C.V.(TITULAR) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: 18 DE DICIEMBRE No.308 EN LA COLONIA EL ROBLE DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NUEVO LEON. Presente.-

Dentro del expediente administrativo L-000115-22, la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución, que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidos. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000115-22**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 01-uno de junio del 2022-dos mil veintidós, por el C. Hernán Chapa Chapa, en representación legal de **AUTÓPOLIS CUMBRES, S. A. DE C. V.**, arrendataria del inmueble ubicado en la **AV. PASEO DE LOS LEONES No. 9005, DESARROLLO COMERCIAL PUERTA DE HIERRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **70)83-215-007**, con la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES)**, respecto del inmueble ante citado, el cual tiene una superficie de **2,291.90 metros cuadrados**, sobre el cual se desea realizar una construcción de **1,266.55 metros cuadrados**.

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

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha **01-uno de junio del año 2022-dos mil veintidós**, el C. Lic. Hernán Chapa Chapa, apoderado legal de la persona moral denominada Autópolis Cumbres, S.A. de C.V., elabora, firma y presenta solicitud de trámite para el predio ubicado en Av. Paseo de los Leones S/n en el Desarrollo Comercial Puerta de Hierro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral número 83-215-007, mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES)**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo ya referido.

SEGUNDO. Se presenta escrito libre firmado por parte del C. Lic. Hernán Chapa Chapa, apoderado Legal de Grupo Elizomar, S.A. de C.V., mediante el cual solicita las **Licencias Municipales de Construcción (obra nueva) y uso de Edificación para COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES)**, adjuntando para ello los planos, estudios, vistos buenos y antecedentes requeridos por la normatividad vigente en la materia para su autorización.

TERCERO. Para acreditar la propiedad del inmueble que nos ocupa, presenta:

a. Escritura Pública Número 70,539-setenta mil quinientos treinta y nueve, de fecha 14-catorce de septiembre de 2012 dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número (129) ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene al contrato de compra venta de un bien inmueble con superficie de 2,283.25 m2, identificado con el expediente catastral 83-215-007, apareciendo como la parte compradora la sociedad denominada GRUPO ELIZOMAR, S.A. DE C.V.



1441



- b. Acta Número: 026/131,755/22-cero veintiséis diagonal ciento treinta y un mil setecientos cincuenta y cinco diagonal veintidós, de fecha 04-cuatro días del mes de febrero de 2022 dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo a la formalización de la rectificación de medidas del inmueble identificado como lote marcado con el número 2 dos, de la manzana numero 215 doscientos quince, del Fraccionamiento de tipo Comercial y de Servicios denominado Desarrollo Comercial Puerta de Hierro ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, catastralmente identificado con el número 83-215-007, el cual de acuerdo a los planos de análisis para validación cartográfica, rectifican que la superficie del inmueble corresponde a **2,291.90 metros cuadrados**.
- c. Constancia de que se encuentra en trámite administrativo de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Primer Distrito en Monterrey, Nuevo León, la Rectificación de medida formalizada ante la fe del suscrito Notario Público a la solicitud de la sociedad mercantil denominada GRUPO ELIZOMAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, Constancia de Inscripción registrado bajo el número 2226, volumen 127, libro 45, sección auxiliares, unidad Monterrey de fecha y hora 09/03/2022, 10:45 am, Monterrey Nuevo león 31 de marzo de 2022, boleta 251562, id libro 549618, notaría pública No. 26, escritura 131,755/22.
- d. Contrato de Arrendamiento celebrado por una parte por Grupo Elizomar, S.A. de C.V. como arrendador y por la otra Autópolis Cumbres, S.A. de C.V., respecto del lote de terreno marcado con el número 2-dos, e identificado con el expediente catastral 83-215-007, el cual fuera debidamente ratificado ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público número 43, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, el 18-dieciocho de agosto de 2021-dos mil veintiuno, ante el cual comparecieron el señor Ingeniero Fernando Elizondo Garza en su carácter de apoderado de la empresa GRUPO ELIZOMAR, S.A. de C.V. como el arrendador y el señor Hernán Chapa Chapa, en su carácter de apoderado de la empresa AUTÓPOLIS CUMBRES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como el Arrendatario.
- e. Convenio modificatorio al contrato de arrendamiento, celebrado el día 02-dos de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por una parte Grupo Elizomar, Sociedad Anónimo de Capital Variable, representada en ese acto por el C. como arrendador y por la otra la sociedad denominada Autópolis Cumbres, S.A. de C.V., representada por el señor Hernán Chapa Chapa, como arrendatario, pasado ante la fe del titulas de la Notaría Pública No. 3, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León en fecha 29-veintinueve de agosto del año que transcurre.
- f. Copia del recibo de pago del impuesto predial con nnumero de folio 346B-14224 de fecha 24 de enero de 2022-dos mil veintidós, relativo al predio ubicado en Paseo de los Leones L7 M215, en Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, identificado con el expediente catastral número 83-215-007.

CUARTO. Para acreditar la personalidad jurídica del solicitante lo siguiente:

- a. Escritura Pública Número 10,421-diez mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 08 (ocho) días del mes de abril del año 2003 (dos mil tres), pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruíz, Notario Público Número 115 (ciento quince), con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado y con residencia en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por la que se constituye una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada Grupo Elizomar, S.A de C.V.
- b. Escritura Pública Número 734-setecientos treinta y cuatro, de fecha 07 (siete) días del mes de julio de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), pasada ante la fe de la Licenciada María Magdalena Ovalle Garza de Pérez-Duarte, Titular de la Notaria Pública Número 114 (ciento catorce), con ejercicio en este Municipio, relativo a la constitución de una Sociedad denominada Autopolis Cumbres, debiendo ser seguida esta denominación de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable.
- c. Copia del pasaporte mexicano número _____ a nombre de _____ con vigencia al 29-veintinueve de noviembre de 2028-dos mil veintiocho

QUINTO. Que para justificar el interés jurídico, presenta:



2/20

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Numero de pasaporte. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.



No. de Oficio: SEDUE 19734/2022 Expediente Administrativo L-000115-22

a. Carta Poder de fecha 25 de noviembre del año 2021, debidamente ratificada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario suplente de la Notaría Pública número 3 de la cual es titular el Doctor Emilio Cárdenas Monfort, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado el 29 de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, otorgado por parte del señor a favor de , de , respecto del predio propiedad de Elizomar, S.A. de C.V., identificado con el expediente catastral número 83-215-007.

b. Copias de Identificación oficial INE del C.

c. Escritura Pública Número 10,382-diez mil trescientos ochenta y dos, de fecha (26) veintiséis días del mes de julio del (2013) dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número (69) sesenta y nueve de la cual es Titular el Licenciado y Contador público César González Cantú, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual el Licenciado Bernardo José Bichara Kawas, en su calidad de apoderado general de la persona moral denominada Autopolis Cumbres, S.A. de C.V., otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para administrar y poder general para actos de administración en el área laboral a favor del señor Licenciado Hernán Chapa Chapa.

d. Copias de identificación oficial INE a nombre del C. Licenciado Bernardo José Bichara Kawas y del Licenciado Hernán Chapa Chapa.

SEXTO. Que el interesado presenta el siguiente antecedente:

Copia simple del Instructivo y planos oficiales, autorizados por esta Secretaría bajo el número de oficio SEDUSO 19383/2022, emitido dentro del expediente administrativo No. L-000041-2022 de fecha 22-veintidós de julio de 2022-dos mil veintidós y por los cuales se autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA 02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES, en el inmueble ubicado en la Av. Paseo de los Leones S/n, Desarrollo Comercial Puerta de Hierro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral No. 70)83-215-007, el cual tiene una superficie de 2,291.90 m2.

SEPTIMO. El interesado y/o solicitante, presenta los siguientes estudios, documentos y dictámenes externos:

1. Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación, expedido por Servicios de Agua y Drenaje. I.P.D., respecto del mes de Julio del año 2022, con dirección de servicio calle 18 de Diciembre No. 308 en la Colonia El Roble San Nicolás de los Garza, Nuevo León.
2. Carta Responsiva firmada por el Director Responsable de Obra, Ingeniero Civil de fecha 20-veinte de enero de 2022-dos mil veintidós, por la cual se hace responsable de la construcción de 02-dos agencias de automóviles, a ubicarse en la Av. Paseo de los Leones casi esquina con la Avenida Puerta de Hierro S/n, Colonia Comercial Puerta de Hierro, Monterrey, N.L., identificado con el expediente catastral número 83-215-007.
3. 03-tres juegos de planos oficiales (1 de 5 al 5 de 5) correspondientes al trámite para obtener la Licencia de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para COMERCIO (02-dos agencias de automóviles).
4. Dictamen número de oficio No. DPCE-APM-022/2019, emitido el 31-treinta y uno de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, por la Dirección de Ingeniería contra Incendios del Departamento de Bomberos, Nuevo León, A.B.P., mediante Folio IR21-621, respecto de las obras de construcción a realizar en el inmueble identificado con el expediente catastral número 83-215-007.
5. Póliza de seguro de responsabilidad civil otorgada por Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V., con fecha de emisión 29 de mayo del año en curso, mediante factura electrónica y una vigencia al 31-treinta y uno de mayo de 2023-dos mil veintitrés, a nombre de Autópolis Cumbres, S.A. de C.V., por las obras de construcción a realizar en el inmueble identificado catastralmente bajo el número 83-215-007.
6. Oficio No. 2089/IA/22, de fecha 04 de julio de 2022, otorgado por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, residuos y Biodiversidad, mediante el cual se obtiene la autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental,



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

No. de Oficio: SEDUE 19734/2022
Expediente Administrativo L-000115-22

respecto al proyecto denominado "dos Agencias Automotrices para venta de autos", a ubicado en Paseo de los Leones s/n, Colonia Comercial Puerta de Hierro, Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 83-215-007.

7. Oficio No. 139.003.03.595/21, expediente No. 16.139.24S.711.5.263/2021, de fecha 09 de diciembre 2021, emitido por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Gestión Ambiental, Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental, en la cual indica que de conformidad a los artículos 7 y 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) y 139 y 141 de su reglamento hacía del cual la promovente señala en relación a la remoción de la vegetación nativa requiere presentar ante el ECC, de esta Delegación Federal de manera previa, el trámite **FF-SEMARNAT-030** correspondiente la solicitud de autorización de **cambio de uso de suelo en terrenos Forestales** estudio Técnico Justificativo, en cumplimiento a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y conforme a los requisitos mencionados en el oficio antes descrito.

8. Estudio de **Impacto Vial** elaborado y firmado por el Ing. _____ cédula número _____ de fecha 17 de enero de 2022.

9. Estudio **Hidrológico** elaborado y firmado por el Ing. _____, cédula número _____ de fecha 14 de enero de 2022, respecto del proyecto aludido.

10. Estudio **Geológico** elaborado y firmado por el M.C. Ing. I _____ cédula número _____ de fecha enero 2022, para el proyecto de construcción a ubicarse en la Av. Paseo de los Leones s/n e identificado catastralmente con el expediente catastral 83-215-007.

11. 08-ocho **Fotografías exteriores** del predio tema de este trámite.

12. Copia del recibo de pago número de folio 346B-14224, de fecha 24 de enero de 2022, relativo al **pago del impuesto predial 2022**, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 83-215-007.

13. **Pago de derechos Municipales** con número de folio 3010000069180 de fecha 01 de junio de 2022 por concepto de **inicio correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación** para COMERCIO (02-Agencias de Automóviles).

14. Copia de **comprobante de ingreso de trámite** de licencia de construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para COMERCIO (02-Agencias de Automóviles).

15. Escrito libre de aviso a la Procuraduría Federal de Protección al Medio Ambiente de fecha 11 de julio de 2022, recibido por esa dependencia bajo el control No. 1277, y por el cual el Lic. Hernán Chapa Chapa, apoderado jurídico de la sociedad mercantil denominada Autopolis Cumbres, Sociedad Anónima de Capital Variable, informa que el predio que nos ocupa, es considerado como un predio urbano, ya que se encuentra rodeado de desarrollo habitacionales unifamiliares, plazas comerciales con todo tipo de servicios comerciales, cuenta con toda la infraestructura urbana como lo es pavimentación, agua potable, drenaje sanitario e instalaciones de alumbrado público, y presenta vegetación secundaria, conformada principalmente por pastos, observando que ya hubo cambio de uso de suelo de las condiciones originales.

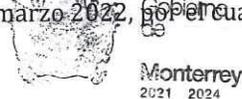
OCTAVO. Que el interesado allega los siguientes documentos, **estudios y dictámenes internos:**

a. Alineamiento vial con número de expediente administrativo **TV-000601-21** de fecha 10 de enero del 2022, en el que se determina: a) Para la Avenida Paseo de los Leones 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 en la forma que se indica.

b. Ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección General para un Desarrollo Verde, en fecha 30 de noviembre de 2021 para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 83-215-007 para la actividad de 02-dos Agencias Automotrices las cuales se pretenden realizar en el predio.

c. Copia simple del oficio No. 3682/21 DGDV-SEDUSO, emitido por esta Secretaría, dentro del **PDE-000841-21**, de fecha 18 de marzo 2022, por el cual se emiten los **lineamientos ecológicos**, del predio ubicado en la Av. Paseo de los Leones s/n



Monterrey
2021 2024

4/20

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



No. de Oficio: SEDUE 19734/2022 Expediente Administrativo L-000115-22

- Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 83-215-007.
d. Mediante número de oficio DGDV-2171/22, dentro del Dictamen LTA- 000094/22 de fecha 25-veinticinco de julio del 2022-dos mil veintidós la Dirección para un Desarrollo Verde, emitió lineamientos técnicos ambientales en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (02-dos Agencias de Automóviles), del expediente administrativo L-115/2022 de un predio ubicado en Av. Paseo de los Leones s/n-Colonia Desarrollo Puerta de Hierro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 83-215-007.
e. Mediante Oficio número DPT/V/164/2022, de fecha 05-cinco de agosto del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Opinión Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto y el Estudio de Impacto de Impacto Vial firmado por el Ingeniero el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.
f. Mediante oficio número DPT/E/053/AGOSTO/2022, de fecha 10-diez de agosto del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Opinión Técnica Estructural, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Calculo realizada por el Ingeniero Civil () número de cedula Asesor en Seguridad Estructural y Estudio de Mecánica de Suelos realizado "EEMSSA ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECANICA DE SUELOS, S.A. DE C.V.", de fecha enero de 2022, los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 237 fracciones I a XIV, 308 fracciones IV y X, 312, 316 fracciones I a V, 319 fracciones I a XI, 325 fracciones I a VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 3 fracción VI, 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 2, 139, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L.; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción II, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 399, 402 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II punto 2.6, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 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, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 30, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96 y 152 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 VIII, 98, 99,



100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Ahora bien, cabe señalar, que de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8 de Julio de 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 103, con fecha 15 de agosto del 2014, el predio señalado se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, dando frente a la avenida Paseo de los Leones, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIO (2.6.1 AGENCIA DE AUTOMÓVILES)**, se considera como **CONDICIONADO**.

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado en el antecedente por el cual se le otorga Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para 02-dos agencias de automóviles, bajo la Licencia L-000041-2022 de fecha 22-veintidos de julio de 2022, en el inmueble ubicado en la Ave. Paseo de los Leones s/n, Desarrollo Comercial Puerta de Hierro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral No. **70)83-215-007**.

TERCERO. De acuerdo a la visita de inspección física reañosada por inspector número de gafete 211245 de fecha 27 de junio de 2022, se observa que actualmente el predio no cuenta con construcción hasta el momento, el predio se encuentra sin uso y no cuenta con arbolado.

CUARTO. Que el proyecto presentado, consiste en realizar una construcción de 1,266.55 metros cuadrados, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	M2 por construir	M2 Totales	Desglose de áreas
Planta Baja	161.33	161.33	Agencia 1: acceso de servicio, cajones de estacionamiento 09-nueve cajones sin techar, exhibición exterior, acceso, sala de espera y ventas, almacén de refacciones, almacén, botiquín, sanitarios empleos, área de guarda, residuos, planta eléctrica, desmotadora y área de lavado Agencia 2: cajones de estacionamiento 04-cuatro cajones sin techar, exhibición exterior, recepción, elevador, entrega vn, gerente vn, asesor, sala de espera pv, caja, cafetería, escaleras, almacén, asesores, impresor, asistente, archivo, área de lavado, reparación, aduana, control, escalera caracol, herramientas especiales, garantías, bodega de lavado, cuarto de máquinas y residuos peligrosos.
1 nivel	1,105.22	1,105.22	Agencia 2: Escalera, comedor empleados, baños taller. Escalera caracol, administración, gerente admón., cafetería, baños y sink.
Total	1,266.55	1,266.55	02-DOS AGENCIAS DE AUTOMOVILES Y ESTACIONAMIENTO PARA 13-CAJONES.

Monterrey
2021 2024

6/20



No. de Oficio: SEDUE 19734/2022
Expediente Administrativo L-000115-22

QUINTO. Considerando lo anterior y el antecedente con el que cuenta el inmueble, el cual fue descrito en el propio apartado, el proyecto deberá seguir respetando los lineamientos urbanísticos y obligaciones que le fueron impuestos al otorgar los mismos, por lo que, para la superficie de 2,291.90 metros cuadrados, deberá respetarse los siguientes:

Superficie a dictaminar: 2,291.90 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1718.93	0.48	1105.22
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	8,021.65	0.55	1266.55
ÁREA LIBRE	0.25	572.97	0.52	1186.55
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	343.79	0.15	344.04
Nº de Niveles Máximo	10.00 niveles		2 Niveles	
Altura máxima de nivel	4.00 metros		**8.81	

Altura autorizada de acuerdo a lo indicado en la Licencia No. L-000041-2022 de fecha 22-veintidos de julio de 2022, por la que se autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMOVILES), en el inmueble ubicado en la Ave. Paseo de los Leones s/n, Desarrollo Comercial Puerta de Hierro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral No. 70)83-215-007, específicamente mediante oficio DPT 138/22, de fecha 19 de mayo de 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría y en el que considera factible la altura de 8.81 mts, en el área de elevadores y 7.08 mts. en el área de refacciones.

SEXTO. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano CUMBRES PONIENTE, de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
2.6.1 Agencia de Automóviles	1-un cajón cada 50 m2	650 m2 / 50 = 13- cajones	13-cajones = (11-cajones y 02-discapacitados)	Si cumple
TOTAL	13-cajones			

SEPTIMO. Que, de acuerdo al Antecedente con el cual cuenta el predio que nos ocupa y el cual se hizo mención en el propio apartado, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", considerándose la autorización otorgada bajo el expediente administrativo L-000041/2022, en el que se indica que en el predio se aprobó la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, por lo que, en este sentido resulta factible entrar al estudio de la



presente solicitud.

Conforme a lo anterior mencionado y considerando que el proyecto presentado con el que se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES)**, **CUMPLE** con los lineamientos urbanísticos de acuerdo al antecedente presentado, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre, Área Jardinada, Densidad y así mismo, cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez niveles y el proyecto presenta 02-dos y en cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 del Municipio, resolviéndose dentro del predio.

Por lo dispuesto en los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 77, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción II, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 399, 402 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II punto 2.6, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 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, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 30, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96 y 152 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 VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; que sustentan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible lo que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos legales expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES)**, en el inmueble ubicado en la **AV. PASEO DE LOS LEONES No. 9005, DESARROLLO COMERCIAL PUERTA DE HIERRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **70)83-215-007**; el cual tiene una superficie de **2,291.90 metros cuadrados**, sobre el cual se autoriza realizar una construcción de **1,266.55 metros cuadrados**.

SEGUNDO. El interesado, propietario y/o poseedor deberá dar cumplimiento en todo momento a lo siguiente:

A. En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:

- 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, 2 de 5, 3 de 5, 4 de 5 y 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- b)** La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- c)** Una copia de los planos aprobados de la Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (02 dos agencias de automóviles) deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- d)** Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. (artículo 319 fracción I de la Ley de

Monterrey
2021 2024

8/20

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



No. de Oficio: SEDUE 19734/2022
Expediente Administrativo L-000115-22

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

e) De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, numeral II. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de **5-cinco años** computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

f) Deberá 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.).

g) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

h) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L., vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

i) Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

j) Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

k) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

m) Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

o) Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

p) Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25



Monterrey
2021 2024

9/20

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

445

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

- q) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
- r) Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- s) Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- t) 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 apege a lo presentado para su autorización
- u) **Cuenta con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V., emitida en fecha 29 de mayo de 2022, fecha de vigencia 01 de junio de 2022 hasta 31 de mayo 2023.**
- v) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
- w) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

B. En cuanto al Uso de la **Edificación** queda condicionado a lo siguiente:

- a) La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
- b) En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
- c) 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 licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes.
- d) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Edificación **02-dos agencias de automóviles.**
- e) 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).
- f) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 13-trece cajones de estacionamiento y dentro de los mismos cuenta con 02-dos cajones de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.

10/20





No. de Oficio: SEDUE 19734/2022
Expediente Administrativo L-000115-22

- g) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- h) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- i) 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.
- j) Deberá conservar 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.
- k) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- l) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- m) 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.
- n) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- o) 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.
- p) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

C. Deberá respetar lo indicado en el **Dictamen Técnico Estructural** con oficio **DPT/E/053/AGOSTO/2022**, de fecha 10-diez de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
2. Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
3. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
4. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.



D. En materia de **Vialidad** deberá respetar lo indicado en el oficio **DPT/V/164/2022**, de fecha 05-cinco de agosto 2022, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos** de la Secretaría de Desarrollo **Urbano Sostenible** adscrita a esta **Secretaría** y que en lo siguiente se transcribe:

1. El proyecto cuenta con un antecedente autorizado de la Licencia L-041/22 para la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para dos Agencias de Automóviles, de fecha 22 de julio del 2022. El proyecto presentado a revisión para esta Licencia (L-115/22) respeta las áreas viales autorizadas en el mencionado antecedente (cajones de estacionamiento, acceso vehicular, salida vehicular, pasillos de circulación, rampas vehiculares además de alineamientos viales). Considerando lo anterior se da visto bueno vial al proyecto presentado condicionado a cumplir con los siguientes puntos, mismos que forman parte de las obligaciones marcadas para la Licencia L-041/22, mismas que a continuación se enlistan.

2. El proyecto no cuenta con área para la carga y descarga de vehículos ni para las maniobras vehiculares del vehículo que los remolcara (madrina), por lo que no cumple con lo indicado en el Artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

Al respecto se presenta Escrito firmado por el Lic. Hernán Chapa Chapa Representante Legal del Titular del Proyecto Autopolis Cumbres S.A. de C. V. de fecha 20 de mayo del 2022 en el cual manifiesta que el Titular del Proyecto cuenta con un Centro de Distribución (CEDIS), el cual se encuentra ubicado en la carretera Saltillo km 28 junto a Laboratorios GRif Colonia Norberto Aguirre en el municipio de Santa Catarina Nuevo León. En dicho domicilio se recibirán las unidades nuevas, y en forma posterior serán trasladadas en forma individual a las agencias ubicadas en la avenida Paseo de los Leones s/n casi esquina con avenida Puerta de Hierro Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro en la ciudad de Monterrey Nuevo León, por lo cual en dicho domicilio no se realizarán maniobras con vehículos denominados "Madrinas" y/o mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad.

Por lo antes expuesto, queda condicionado a no utilizar vehículos denominados "Madrinas" y/o mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad en esta edificación.

3. 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, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

Para la avenida Paseo de los Leones 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.

4. 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.

5. 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.

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

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

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

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

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

12/20



No. de Oficio: SEDUE 19734/2022
Expediente Administrativo L-000115-22

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

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

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

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

7. La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

8. De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Paseo de Los Leones, queda prohibida la salida en reversa hacia esta vialidad.

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

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

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

12. La entrada y salida vehicular al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

13. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para pasillos de circulación que dan acceso a cajones dispuestos a 45 grados, deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 4.00 metros.

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

14. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6 % en una distancia mínima de 3.60 metros. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

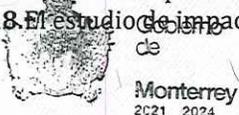
15. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.

16. De conformidad con el Artículo 105 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública. Así mismo, no se deberá utilizar la vía pública como zona para almacenar vehículos usuarios del taller mecánico.

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

18. El estudio de impacto vial con su propuesta de señalamientos y adecuaciones se presentará a revisión a la Dirección

13/20



Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

447

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

E. En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envoltente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envoltente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
 - Aislamiento en muros exteriores/Envoltente
 - Aislamiento de sistemas de calefacción
 - Aislante térmicos Sistema vidriados
 - Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
 - Fugas de aire
 - Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
 - Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de

Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
 - Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
 - Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
 - Controles de iluminación exterior (fotosensor)
 - Ocupación/movimiento
 - Dispositivos de control automático (temporizadores)
 - Sensores iluminación natural
 - Control de zona con luz diurna
 - Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
 - Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
 - Consumo de energía eléctrica

14/20



No. de Oficio: SEDUE 19734/2022
Expediente Administrativo L-000115-22

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
 - Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
 - Controles de temperatura
 - Trampas de calor
 - Sistema de agua caliente recirculada
 - Controles del sistema del agua caliente
 - Albercas y spas interiores eficientes
 - Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
 - Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
 - Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
 - Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
 - Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
 - Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
 - Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
 - Sistema de paneles fotovoltaicos
 - Aerogeneradores
 - Sistema geotérmico
 - Calentadores solares de agua

F. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-2171/22, dentro del dictamen LTA-000094/22 de fecha 25-veinticinco de julio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. Es obligatorio respetar el horario de las actividades de construcción el cual será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
4. Los residuos provenientes de construcción 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.



Monterrey
2021 2024

15/20

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

1448

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el

16/20





No. de Oficio: SEDUE 19734/2022
Expediente Administrativo L-000115-22

reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

Durante la etapa de operación. -

Generales

27. 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).

28. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Dos Agencias Automotrices para Venta de Autos**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 2089/IA/22).

29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Dos Agencias Automotrices para Venta de Autos**".

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

31. 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

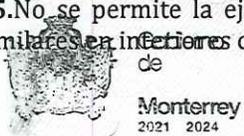
Ruido y/o Vibraciones

32. 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.

33. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:30 a 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

34. 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.

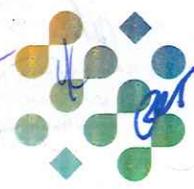
35. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.



17/20

1449

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Contaminación del Suelo

- 36.El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 37.Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 38.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.
- 39.El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 40.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

- 41.No cuenta con permiso para la aplicación de pintura a autos por lo que es prohibido esta actividad.
- 42.No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 43.Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 44.Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 45.Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 46.Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 47.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

- 48.Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
- 49.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.
- 50.Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
- 51.Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les dé un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
- 52.Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 53.Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 54.Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 55.Cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-841-21 el cual fue resuelto con la reposición de 44 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
- 56.En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie nativos, con dimensiones de 7.5 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 07-

18/20



No. de Oficio: SEDUE 19734/2022
Expediente Administrativo L-000115-22

siete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 10-diez 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 el Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

57. 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 Sostenible.

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

G. En materia de Seguridad Civil deberá respetar y dar cumplimiento a las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el Oficio No. **DPCE-APM-022/2019, Folio: IR21-621, respecto del inmueble registro catastral: 83-2015-007**, de fecha 31-treinta y uno de diciembre del 2021, para revisar el predio e implementar medidas de prevención de riesgos de seguridad en materia contra incendios, el folio IR21-621, contiene el proyecto de Licencia de Uso de Edificación y construcción de dos Agencias Automotrices para venta de Autos, en el predio en cuestión ubicado en la Ave. Paseo de los Leones s/n, Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro, esto en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral 83-215-007.

CUARTO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a 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, además deberá respetar en términos del artículo 323 fracción IV de la citada Ley de Asentamientos Humanos, la función específica o giro particular que se otorga, en correlación con los artículos 158 y 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L., haciéndosele saber que conforme a lo señalado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



19/20

[Firma manuscrita]

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

1450

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

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.

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

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

DECIMO. Expídase la Licencia Municipal de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (02-dos agencias de automóviles), previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



[Handwritten signature]
LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Handwritten signature]
LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Lo que notifico a usted por medio, del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de Autofuzado siendo las 11:30 horas del día 19 del mes de septiembre del 2022

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelina Nuñez
FIRMA *[Handwritten signature]*
No. DE GAFETE 92144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____
IDENTIFICACION: _____

20/20

ELIMINADO: 1 Nombre. 2. Firma, 3. OCR(Credencial de elector).
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales