



25 de octubre de 2016
No. de Oficio: SEDUE 3278/2016
ASUNTO: Expediente Administrativo R-008-16

INSTRUCTIVO

C. CESAR GUTIERREZ DAVILA, APODERADO GENERAL DE LA PERSONA MORAL "CELERUS", S.A.P.I. DE C.V.
DOMICILIO: RIO ORINOCO OTE 113-8, COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.

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 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2016-dos mil dieciséis. -- VISTO. El expediente administrativo No. R-008/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 31-treinta y uno de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, por el C. CESAR GUTIERREZ DAVILA, APODERADO GENERAL DE LA PERSONA MORAL "CELERUS", S.A.P.I. DE C.V., propietario del edificio ubicado en la Avenida RUIZ CORTINES número 1505, FRACCIONAMIENTO REAL CUMBRES PRIMER SECTOR; identificado con el número de expediente catastral 80-031-047 acreditándolo mediante la Escritura Pública número 10,484-diez mil cuatrocientos ochenta y cuatro, de fecha 13-trece de Noviembre del año de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, para el cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCION (consistente en la regularización de 175.6662 metros cuadrados en pasillos de circulación), así como someter bajo REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-030/2015, el cual se desarrolla en una superficie total de 3,784.39 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total de 7,403.8362 metros cuadrados, de los cuales 7,228.17 metros cuadrados son existentes autorizados y 175.6662 metros cuadrados son por regularizar. Para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

Escritura pública número 9,700-nueve mil setecientos, de fecha 23-veintitres de julio del 2014-dos mil catorce, pasado ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente, de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, en la cual se celebra la Constitución de una Sociedad Mercantil denominada "CELERUS", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital

Handwritten initials and marks, including a large '8' and 'OK'.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de julio del 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES, LOCALS COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1

demás relativos de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León. Administración, inciso d), del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey. y Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley de 14, 15, 17, 18 fracción IX, 30, 42, 49, 50, 52 fracción I y II, 70, 94, 106 y 125 del Reglamento para las del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 8, 9, 13, Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 Fracción II, b, 6, 139, 158, 159, 160, 162 y 163 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 318, 325, 344 fracciones I a IV, 359 y 361 de la Ley de párrafo, 228 fracciones I, II, III y de VI a la XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, inclusive, 11, 96, primer párrafo, 191 fracciones III y X, 219, 226 Fracciones I y II, 227 fracción II y último 1 Fracción V, 5 fracción LVII, 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I, II, XIII y XXV último y penúltimo párrafos admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para

CONSIDERANDO

Copia simple del plano e instructivo de fecha 19-diecinove de mayo del 2015-dos mil catorce, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizó dentro del Expediente Administrativo L-030/2015, y N° de Oficio SEDUE 4377/2015, las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (37- treinta y siete locales) en una superficie de 3,784.39 metros cuadrados y construcción total de 7,228.17 metros cuadrados ubicado en la avenida Ruiz Cortines s/n, Fraccionamiento Real Cumbres, identificado con el expediente catastral 80-031-047.

ANTECEDENTES

Variable, y fungiendo como Apoderado General el señor César Gutiérrez Davila; registrado bajo el folio mercantil electrónico N°146927*1, de fecha 24-veinticuatro de julio de 2014-dos mil catorce. Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,





Abarrotes Fruteras y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Flores y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, Vídeos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), se consideraran como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

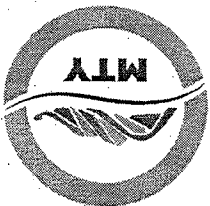
III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitada sigue cumpliendo con la establecida en la autorización señalada, en la cual le fueron requeridos **128-ciento veintiocho** cajones de estacionamiento.

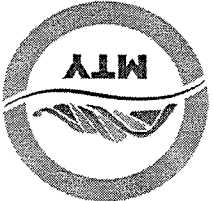
IV.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 27 de junio del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar al momento de la visita que aun no se da uso a la propiedad, se realizan trabajos de losas en segundo nivel, corresponde edificación de acuerdo al plano presentado, no existen elementos que impidan el libre acceso al lote.

VI.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 4377/2015, de fecha 19-diciembre de mayo del 2015-dos mil quince, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, autorizó dentro del expediente administrativo número L-030/2015, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para construcción (obra nueva) y edificación para locales comerciales y de servicios agrupados (37-treinta y siete locales) previamente Autorizada, en una zona que es clasificada como CAI-Corredor de Alto Impacto, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por 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 del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la superficie del inmueble de 3784.39 metros cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (2823.74 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 veces (37,843.90 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (2823.74 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 veces (37,843.90 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.23 veces (4657.1762 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (946.10 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (960.65 metros cuadrados); en relación al **Área Jardinada** de 0.15 (567.65 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.18 (688.4185 metros cuadrados). **Numero de niveles máximos** es

| Autorizada | Por Regularizar | Total | Desglose de Áreas |
|-------------|-----------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2,746.66 m2 | 0.00 m2 | 2,746.66 m2 | Área de estacionamiento cubierto para 82-cajones |
| 1,554.30 m2 | 4,7945 m2 | 1,559.0945 m2 | Área de estacionamiento descubierto para 50-cinuenta cajones, elevador, 16-dieciséis Locales comerciales con almacén, baño, escaleras y elevador. |
| 1,554.30 m2 | 4,7945 m2 | 1,559.0945 m2 | 16-dieciséis Locales comerciales con almacén, baño, escaleras y elevador. |
| 1,372.91 m2 | 166.0772 m2 | 1,538.9872 m2 | 5-cinco Locales comerciales con almacén, baño, escaleras y elevador. |
| 7,228.17 m2 | 175.6662 m2 | 7403.8362 m2 | Total |

V.- Que la solicitud presentada consiste en la regularización de construcción de 175,6662 metros cuadrados, en el cual no se incrementa el número de locales comerciales autorizados, de la cual se desprende el siguiente desglose de áreas:





mas de 12-doce niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, de 3.50 metros cada uno; dando cumplimiento de acuerdo a lo señalado en el apartado de antecedente de la presente autorización.

VII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, la regularización se contempla en pasillos y circulaciones, por lo tanto no afecta la unidad básica de servicio, por consiguiente sigue cumpliendo con la establecido en la citada autorización (conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025), para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, donde para el uso de Locales comerciales y de servicios agrupados, se le requirió 01-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, conforme a lo indicado en el apartado de Antecedentes, le fueron requeridos 124-ciento veinticuatro cajones de estacionamiento; y para almacén, requirió 01-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde analizando el proyecto cuenta con 769.16 metros cuadrados, resultando 4-cuatro cajones los requeridos, siendo un total de 128-ciento veintiocho la exigencia total; los cuales resolvió en el antecedente, manteniendo habilitados 131-ciento treinta y un cajones de estacionamiento requeridos en las autorizaciones presentadas.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio 3715/2016 y LTA-000426/2016 de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2016-dieciséis, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- El interesado acompaña Dictamen Estructural, de fecha 13-trece de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Bernardo Castro Brocker, con cedula profesional número 4308366, mediante el cual concluye que la estructura no representa riesgo alguno y cumple con todas y cada una de las especificaciones, en las normas técnicas y legales; esto en relación al inmueble que nos ocupa. Dando cumplimiento a lo establecido en el requisito 10 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

X.- El interesado acompaña Reporte número 115-033, de fecha 28-veintiocho de Enero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las recomendaciones y medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar y cumplir para prevenir incendios y la seguridad humana en el proyecto de construcción de Plaza Comercial, ubicado en la avenida Ruiz Cortines esquina con Real Cumbres, Colonia Real Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando que tiene un nivel alto en riesgos por incendio, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Handwritten initials and a signature.

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCION** (consistente en la regularización de 175.6662 metros cuadrados en pasillos de circulación), así como someter bajo **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-030/2015**, el cual se desarrolla en una superficie total de 3,784.39 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total de 7,403.8362 metros cuadrados, de los cuales 7,228.17 metros cuadrados son existentes autorizados y 175.6662 metros cuadrados son por regularizar.

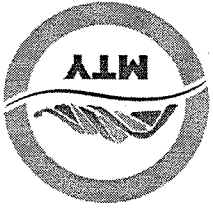
SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

ACUERDA:

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

- XII.**- Deberá respetar lo señalado en la Ley den Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el Artículo 5, fracción LVII que a la letra dice: " Régimen de propiedad en condominio: aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública".
- XIII.**- Deberá respetar lo señalado en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León, en el artículo 9º que a la letra dice: "Una vez aprobado por las Autoridades competentes el uso de suelo, construcción o constitución de un régimen de propiedad en condominio la Escritura constitutiva que reúna los requisitos de ley deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio".
- IX.**- Que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitó Mediante oficio número DPTDU/V/533/2016 de fecha 23-veintitres de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitó Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante y plano del proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.





- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 4 a 4 de 4), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante esta resolución.
- B) Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en las autorizaciones emitidas por esta Secretaría, dentro de los expedientes administrativos L-030/15; por lo que deberá seguir dando cumplimiento a las mismas, en lo que no se opongan a las señaladas mediante el presente acuerdo. 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 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- C) 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 de Locales comerciales y de servicios agrupados (37-treinta y siete locales).
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), ya que para ello deberá contar previamente con las autorizaciones correspondientes.
5. Queda totalmente obligado a mantener en funcionamiento los 131-ciento treinta y un cajones de estacionamiento que presentan en 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 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.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como



- La Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 11. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
 12. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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).
 13. 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.
 14. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
 15. 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.
 16. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio 3715/2016 y LTA-000426/2016 de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2016-dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutive del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Forum Cumbres" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 049/SPMARN-IA/14).

2. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Forum Cumbres".

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

Toda vez que el promovente no prevé dentro de los locales comerciales el manejo de combustible, sustancias químicas o peligrosas, en caso de pretender dicho manejo y previo a la ejecución de las mismas, deberá cumplir con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar copia del resolutive del Estudio de Riesgo Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo



Sustentable del Estado, a esta Dirección (punto No. 15 del resolutivo).

Aspecto Ambiental Ruido y/o Vibraciones

5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas horario común para locales comerciales.

6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

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

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

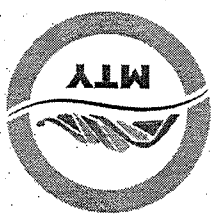
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

13. 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.

Contaminación del Agua

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

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos



o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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

19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

Reforestación

23. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1222-14 el cual fue resuelto con la reposición de 59-cincuenta y nueve árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-doce 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (de los cuales 45 cajones estarán al aire libre por lo que deberá sembrar 23-veintitres árboles), y debido a que 80 cajones estarán bajo techo, deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 40-cuarenta árboles de las características arriba mencionadas, 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

25. 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.

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



E) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número Oficio DPTDU/V/533/2016 de fecha 23-veintitres de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al Plano, a la Información y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Hugo Sanchez Rodríguez, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales autorizadas dentro de la Licencia L-030/2015 de fecha 19 de mayo del 2015, presentándose solo unos cambios en la distribución de cajones de estacionamiento en la planta baja, los cuales no afectan la funcionalidad del estacionamiento. Por lo anterior, el proyecto queda condicionado a cumplir con las obligaciones señaladas en Dictamen Técnico Vial DT/V/115/2015 para la Licencia L-030/15, mismas que a continuación se enumeran.

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

a) Para la Av. Adolfo Ruiz Cortines, deberá respetar un ancho total de 38.50 metros, 19.25 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.

b) Para la Av. Real Cumbres, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

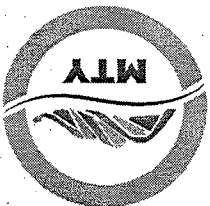
c) Para la calle Orquídea, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos con radio de giro de 3.00 metros.

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

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

4. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrán aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán medir 2.50 x 4.50 metros como mínimo. Así mismo, 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 ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.

5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey:

6. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

8. Con el fin de permitir la circulación de manera simultánea de dos vehículos en sentido o dirección opuesta uno del otro a lo largo de las rampas, el Proyecto deberá cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey

Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 68.- Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10%.

9. Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento principalmente dentro de la zona de rampas, considerando que estas tendrán doble circulación.

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



Handwritten initials and marks



11. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

12. 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.

13. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

14. El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

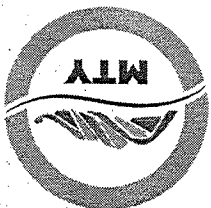
15. El propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido, por lo anterior deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad a fin de Realizar las adecuaciones necesarias al cruce de Av. Real de

CUARTO: En cuanto a las tablas Individuales de las Areas privadas, Areas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Areas Cubiertas y Areas Descubiertas, para los 37-treinta y siete locales comerciales, se

| CUADRO GENERAL DE AREAS | |
|-----------------------------------|-------------|
| DESCRIPCION | AREAS M2. |
| Area total del terreno | 3784.39 |
| Area total de construcción | 7,403.8362 |
| Area total Privativa | 4,057.5675 |
| No. Total de Locales | 37 locales |
| Area del desplante | 2746.600 |
| AREA COMUN | |
| Area total comun cubierta | 3,346.2687 |
| Area total comun descubierta | 2,225.2943 |
| No. De cajones totales | 131 cajones |
| Cajones Cubiertos (82) | 1176.6718 |
| Cajones descubiertos (49) | 629.9933 |
| Circulación vehicular Cubierta | 1451.0639 |
| Circulación vehicular Descubierta | 775.8573 |
| Circulación Horizontal Cubierta | 543.2982 |
| Circulación Vertical Cubierta | 105.6000 |
| Jardin | 688.4185 |
| Volados | 31.8024 |
| Area Libre | 960.65 |
| Caseta de uso comun | 11.4463 |
| Administración (Uso comun) | 26.3861 |
| Banquetas y andadores | 131.025 |

TERCERO: En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 4 a 4 de 4), 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:

Cumbres con Av. Ruiz Cortines, tomando en cuenta las recomendaciones emitidas dentro del Estudio de Impacto Vial presentado para la Licencia L-030/15.



Handwritten initials and marks at the top right of the page.

NOVENO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos de artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando

OCTAVO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento 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 el que por sí o por interposta 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 esta no se hubiere legalmente otorgado.

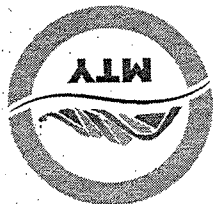
SEPTIMO: Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los 37-trinta y siete **LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS** sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.

SEXTO: Deberá constituirse la **EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (37-LOCALES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio vigente en el Estado, así como realizar el Reglamento del Condominio y Administración, inscribiendo los derechos y obligaciones de los condóminos en cada uno de los títulos de propiedad en los que se transfiera el dominio del bien inmueble, la presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos a las unidades habitacionales, deberá consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

QUINTO: 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.

encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 4 a 4 del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical, que se anexan.

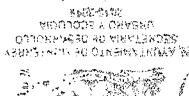




para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ del _____ mes de _____ del _____ siendo las _____ horas del día _____ del _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

NOMBRE

FIRMA

FIRMA

NO. DE CAJETE

