



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



02 de diciembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3723/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-534-15

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-534/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de septiembre del año 2015-dos mil quince, por el **C. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CASTRO MARTÍNEZ**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"PURITANO INMUEBLES", S.A.P.I. DE C.V.**, como propietario, del inmueble ubicado en la calle **JARDÍN DE SAN JERÓNIMO número 109**, de la **COLONIA RESIDENCIAL GALERIAS** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **22-084-078**; mediante el cual solicitan la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (ampliación) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS** en el predio antes citado, el cual tiene un superficie total de 1,622.21 metros cuadrados, con una construcción total de 21,755.24 metros cuadrados, de los cuales 16,232.62 metros cuadrados están previamente autorizados y 5,522.62 metros cuadrados son por ampliar; para lo cual acompaña la siguiente documentación:

Escritura Publica número 29,011-veintinueve mil once, de fecha 25-veinticinco de enero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito, inscrita bajo el número 2902, Volumen 294, Libro 117, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 06-seis de abril del 2016-dos mil dieciséis; la cual contiene un "Contrato de Compra-venta del 78%(setenta y ocho por ciento) de Bien Inmueble a Plazos con Reserva de Dominio", a favor de **Puritano Inmuebles, S.A.P.I. de C.V.**, del predio identificado con el número de expediente catastral 22-084-078, y una superficie de 1,622.21 metros cuadrados.

Escritura Publica número 29,961-veintinueve mil novecientos sesenta y uno, de fecha 08-ocho de junio del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual ocurre la **CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO**, en la que comparece la persona moral denominada Bienracon, S. de R.L. de C.V. como Sociedad con reserva de dominio sobre el inmueble; inscrita bajo el número 3673, Volumen 115, Libro 74, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 20-veinte de junio del 2016-dos mil dieciséis.



014
86

Y-



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Escritura Publica número 6,440-seis mil cuatrocientos cuarenta, de fecha 29-veintinueve de julio del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Publica número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, inscrita bajo el número 8336, Volumen 294, Libro 334, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2016-dos mil dieciséis; la cual contiene un "Contrato de Compra-venta de Bien Inmueble a Plazo, en el cual se consolida el 100% de los derechos del inmueble a favor de **Puritano Inmuebles, S.A.P.I. de C.V.**, del predio identificado con el número de expediente catastral 22-084-078, y una superficie de 1,622.21 metros cuadrados.

Escritura Publica número 3,363-tres mil trescientos sesenta y tres, de fecha 12-doce de noviembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Publica número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, la cual ocurre a celebra una Sociedad denominada PURITANO INMUEBLES, Sociedad Anónima Promotora de Inversión Capital Variable, en el cual se confiere conjunta o separadamente Poder a favor de los señores Eduardo Garza Riva Palacio y Rafael Fernández de Castro Martínez.

ANTECEDENTES

Anexa copia simple de Instructivo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó la Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, bajo el Oficio No. 0853-SEDUE/2010 y el Expediente Administrativo L-115/2011, de fecha 24 de marzo de 2011. Para el predio ubicado en la calle Jardín de San Jerónimo S/N, Colonia Residencial Galerías, con Expediente Catastral 70 22 084 078 y con superficie de 1,622.21

Presenta copia simple de plano e Instructivo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó bajo número de Oficio SEDUE 1966/2012 y Expediente Administrativo L-085/2012 de fecha 19 de Julio del 2012, La Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para MULTIFAMILIAR CON 31 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, con una construcción de 8,102.35 m2 en una superficie de 1,622.21m2 de terreno, identificado con el expediente catastral 22-084-078.

Presenta copia simple de plano e Instructivo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó bajo número de Oficio SEDUE 3989/2015 y Expediente Administrativo L-292/2014 de fecha 12 de marzo del 2015, LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (consistente en la modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-085/2012, así como la ampliación del área de construcción, de 8,102.35 metros cuadrados autorizados a 16,232.62 metros cuadrados) y LA LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (ampliación de 8,130.27 metros cuadrados) para 21-VEINTIUN OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON MULTIFAMILIAR DE 31-TREINTA Y UN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



AUTORIZADAS, en el predio con expediente catastral 22-084-078, el cual tiene una superficie de 1,622.21 metros cuadrados; con una construcción total de 16,232.62 m², de los cuales 8,102.35 metros cuadrados cuentan con autorización, y 8,130.27 metros cuadrados son por autorizar.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 fracción II, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 15 fracción I, 9 fracción II inciso f), 12 fracción III, 13, 14 fracción III inciso 3.9, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I a la IX, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 3989/2015 de fecha 12-doce de marzo del 2015-dos mil quince, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, autorizo dentro del expediente administrativo número L-292/2015, 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 **Licencia de Uso de Suelo para Oficinas Administrativas, Licencia de Construcción** (consistente en la modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-085/2012, así como la aplicación del área de construcción, de 8,102.35 metros autorizados a 16,232.62 metros cuadrados), y la **Licencia de Uso de Edificación** (ampliación de 8,130.27 metros cuadrados) para **21-veintiun Oficinas Administrativas con Multifamiliar de 31-treinta y un viviendas tipo Departamento previamente autorizadas**, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR**.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS, en una zona que es clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, 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 1,622.21 metros cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (1,135.54 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.68 (1,106.80 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** veces (16,222.10 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 5.98 veces (9,701.78 metros cuadrados, que resulta de restar el área de 12,053.46 metros cuadrados de construcción de estacionamiento cubierto, a la construcción total de 21,755.24 metros cuadrados, de acuerdo a lo establecido en el punto número 6 de apartado de lineamientos urbanísticos del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020); **Área Libre** de **0.30** (486.67 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.32 (515.41 metros cuadrados); y **Área Jardinada** de **0.15** (243.33 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.19 (280.94 metros cuadrados), se dio cumplimiento de acuerdo a lo señalado en el apartado de antecedente de la presente autorización.

III.- 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 SAN JERÓNIMO**, en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.**"

IV.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de ampliación cumple con la establecida en la citada autorización (conforme lo que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020), para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo,

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SOCIEDAD
AGOSTO DE 2018

Handwritten signatures and initials, including a large '4' and a signature that appears to be 'S.'.



donde para el uso de Oficinas Administrativas, requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, conforme a lo indicado en el apartado de Antecedentes, le fueron requeridos 88-ochenta y ocho cajones de estacionamiento, respecto a 2,643.55 metros de unidad básica de servicio; conforme al modificación del proyecto cuenta con 2,288.79 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 76-setenta y seis cajones, los cuales resuelve manteniendo habilitados los 338-treientos treinta y ocho cajones de estacionamiento requeridos en las autorizaciones presentadas.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 14-catorce de octubre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente existe un predio sin construcción, con antecedente de demolición, sin uso.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 21,755.24 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

Proyecto de acuerdo a los antecedentes		Proyecto Nuevo Modificado		Comentarios
Nivel	m2 Autorizados sin construir	Nivel	M2 Modificados por construir	
		Sótano 5	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 01-bodega, Elevadores (2), 33-treinta y tres Cajones de Estacionamiento cubierto, Escaleras y Rampa
		Sótano 4	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 01-bodega, Elevadores (2), 31-treinta y un Cajones de Estacionamiento cubierto, Escaleras y Rampa
		Sótano 3	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 01-bodega, Elevadores (2), 31-treinta y un Cajones de Estacionamiento cubierto, Escaleras y Rampa
Sótano 2	1091.33 m2	Sótano 2	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 01-bodega, Elevadores (2), 31-treinta y un Cajones de Estacionamiento cubierto, Escaleras y Rampa
Sótano 1	1093.83 m2	Sótano 1	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 01-bodega, Elevadores (2), 31-treinta y un Cajones de Estacionamiento, Escaleras y Rampa
Planta Baja	1,080.86 m2	Planta Baja	1,106.81 m2	Lobby con 04-elevadores y escaleras, administración, área de recepción con 2-elevadores y escaleras, 01-bodega, estacionamiento cubierto para 11-once cajones, rampa y área jardinada.
1 nivel (E1)	1,078.36 m2	1 nivel (E1)	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 02-bodegas, Elevadores (4), 28-veintiocho Cajones de Estacionamiento cubierto, Escaleras y Rampa
2 nivel (E2)	1,078.36 m2	2 nivel (E2)	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 02-bodegas, Elevadores (4), 28-veintiocho Cajones de Estacionamiento cubierto, Escaleras y Rampa
3 nivel (E3)	1,078.36 m2	3 nivel (E3)	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 02-bodegas, Elevadores (4), 28-veintiocho Cajones de Estacionamiento cubierto, Escaleras y Rampa



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



4 nivel (E4)	1,078.36 m2	4 nivel (E4)	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 02-bodegas, Elevadores (4), 28-veintiocho Cajones de Estacionamiento cubierto, Escaleras y Rampa
5 nivel (E5)	1,080.86. m2	5 nivel (E5)	1,106.81 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 02-bodegas, Elevadores (4), 28-veintiocho Cajones de Estacionamiento cubierto, Escaleras y Rampa
6 nivel	437.80 m2	6 nivel (E5)	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Escaleras, 30-treinta cajones de Estacionamiento semicubierto y Rampa.
7 nivel	437.80 m2	7 nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
8 nivel	437.80 m2	8 nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
9 nivel	437.80 m2	9 nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
10 nivel	437.80 m2	10 nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
11 Nivel	437.80 m2	11 Nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
12 Nivel	437.80 m2	12 Nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
13 Nivel	437.80 m2	13 Nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
14 Nivel	450.77 m2	14 Nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
15 Nivel	450.77 m2	15 Nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
16 Nivel	450.77 m2	16 Nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
17 Nivel	450.77 m2	17 Nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
18 Nivel	450.77 m2	18 Nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Baños, Escaleras, Dirección, Oficinas (16), Sala de juntas (4), recepción (3) y área de Trabajo (4).
19 Nivel	450.77 m2	19 Nivel	676.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores (4), Escaleras, Baños, Recepción, Sala de juntas (3), área de trabajo y Oficinas (04)

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

UR
E
8



20 nivel	450.77 m2	mezzanine	114.93 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras y Área de Dirección.
21 Nivel	450.77 m2	-	-	
22 Nivel	463.74 m2	-	-	
Total	16,232.62 m2	Total	21,755.21 m2	196-oficinas y 338- cajones de estacionamiento

VII.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio 0593/2016 y dictamen LTA- 056/2016 de fecha 16-dieciséis de abril 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.

VIII.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DPT/E/058/FEBRERO/2016 de fecha 04-cuatro de mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los documentos, y al Estudio de Mecánica realizada por el Ing. Santiago Ricardo García Gutiérrez con número de Cedula Profesional 1831567; presentados por el interesado, y en el cual se dictan las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
2. Mediante oficio número DT/V/787/015 de fecha 28-veintiocho de octubre de 2015-dos mil quince, emitió 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.
3. Mediante oficio número DPTDU/G084/2016 de fecha 22-veintidos de abril del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Geológico mismo que fue subsanado mediante plano de proyecto de retención y excavación y Estudio de Estabilidad de Taludes de terreno, Mecánica de



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



suelos elaborado por Perforaciones y Estudios de Suelos S.A. y firmado por el Ing. Arturo Adrián Cervantes Saucedo, con cedula profesional 4846875, el proyecto para la ejecución en lo estructural y mecánica de suelos, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero Responsabilidades Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.

4. Mediante oficio número DT/H 394/2015 de fecha 20-veinte de octubre de 2015-dos mil quince, realizado por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Hidrológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico realizado por PIHHS Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial realizado a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza con cédula profesional n° 1886060.

VIII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 8-ocho de marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 22-084-078, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que: a) Para la Calle Jardín de San Jerónimo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) En la colindancia sur del predio, deberá respetar la vialidad de 15.00 metros de ancho medidos desde el límite de propiedad hacia el interior, c) En la esquina de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 metros de radio.

IX.- El interesado acompaña escrito con fecha a 21-veintiun de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta el compromiso de contar con un seguro de responsabilidad civil contra terceros, para la ampliación de la construcción, en relación al inmueble ubicado en la calle Jardín de San Jerónimo número 109, Colonia Residencial Galerías, identificado con el número de expediente catastral 22-084-078. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey”.

X.- Los interesados acompañan reporte No. I15-532 de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante el cual considera Positivo el proyecto constructivo, condicionado a cumplir con las recomendaciones para detectar, corregir y adecuar áreas de riesgo, para la ampliación del proyecto en el inmueble, ubicado en la calle Jardín de San Jerónimo N°109, Colonia Residencial Galerías, identificado con el número de expediente catastral 22-084-078; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
UNIDAD DE ECONOMÍA

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza Sur S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (ampliación) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el predio ubicado en la Avenida **JARDÍN DE SAN JERÓNIMO** número **109**, de la **COLONIA RESIDENCIAL GALERIAS** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **22-084-078**, el cual tiene un superficie total de 1,622.21 metros cuadrados, con una construcción total de 21,755.24 metros cuadrados, de los cuales 16,232.62 metros cuadrados están previamente autorizados y 5,522.62 metros cuadrados son por ampliar.

SEGUNDO. - Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio número SEDUE 3989/2015 de fecha 12-doce de marzo del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-292/2014; por lo que deberá seguir dando cumplimiento a las mismos, en lo que no se opongan a las señaladas mediante el presente acuerdo.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), 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 y complementaria de esta resolución 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 Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor 1,000 metros cuadrados de construcción 03-tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 5,522.62 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. 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 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.
2. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles**
3. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
4. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
5. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
6. **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.**
7. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
8. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El



Handwritten signature and initials: "R. Y."

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza Sur S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000



propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

9. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**

10. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

12. 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.

13. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualesquiera materiales, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

14. 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.

15. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.

16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

17. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.

EL ADMINISTRADOR DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



18. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
19. 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 par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
20. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
21. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
22. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. , el cual señala lo siguiente *“El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, 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 y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

F. Deberá cumplir al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. 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.

2. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**.

3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 77-cajones de

Handwritten signatures and initials: "JP", "M", "4", and a large signature.



estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 338-cajones.

4. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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.
8. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

SECRETARÍA DE CONTROL
SECRETARÍA DE CONTROL



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



12. 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.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
14. 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.
15. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
16. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
17. 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 en fuentes fijas, siendo los límites de 68 Db (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
18. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
19. Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/058/FEBRERO/2016 de fecha 04-cuatro de mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

R
C. M. Y.

J.
Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza Sur S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000



1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
 2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
 6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
- H. **En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número Oficio T/V/787/2015 de fecha 28-veintiocho de octubre del 2015-dos mil quince, 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 presenta como antecedente copia de Instructivo, Acuerdo y Planos Autorizados de la Licencia L-292/2014.
- Tomando en cuenta que el Proyecto respeta las áreas viales autorizadas en la mencionada Licencia (cajones de estacionamiento, accesos vehiculares, pasillos de circulación, rampas vehiculares) en



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



cuanto a dimensiones, ubicación y especificaciones particulares, se da visto bueno en materia Vial para el presente proyecto, condicionado a cumplir con los siguientes puntos.

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 Calle Jardín de San Jerónimo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) En la colindancia sur del predio, deberá respetar la vialidad de 15.00 metros de ancho medidos desde el límite de propiedad hacia el interior.
 - c) En la esquina de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 metros de radio.

Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3. 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, lo anterior de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo, se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
4. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
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 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

6. Deberá quedar totalmente independiente el estacionamiento destinado para el uso habitacional del destinado para oficinas, señalizado de manera clara ambas zonas con el fin de evitar que usuarios de las oficinas hagan uso de los cajones del área habitacional y viceversa. Con respecto a los cajones de estacionamiento destinados para la zona habitacional, deberán ser señalizados indicando de manera clara a que departamento corresponde cada uno de éstos.

J.



7. Tal y como se señaló dentro del Dictamen Técnico Vial DT/V/433/2014 de la Licencia L-292/14, la rampa vehicular en la colindancia con la vía pública deberán cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey el cual establece que para salidas de estacionamientos que procedan de rampas vehiculares, se deberá de considerar una distancia mínima de 3 metros medidos del límite de propiedad hasta el límite de la misma rampa en la cual la superficie de rodamiento deberá estar totalmente horizontal, con el fin de proporcionar al conductor la visibilidad necesaria para realizar sus maniobras en forma segura tanto para el conductor como para los peatones y demás vehículos. Se podrá permitir hasta un máximo de 6 % de pendiente en el mencionado tramo de 3.00 metros.
8. 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.
9. 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.
10. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º 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.
11. Dado que el estacionamiento cuenta en su interior con pasillos de circulación de doble sentido de circulación en cada uno de sus niveles, se deberá de contemplar la instalación de espejos convexos en cada una de las esquinas de cada uno de estos niveles. Aunado a esto, se deberá contar con personal de planta que brinde apoyo a los usuarios para las maniobras al interior del estacionamiento. Además, se deberá contar con una adecuada iluminación en todos sus niveles de estacionamiento.
12. El desarrollo no propone la instalación de barreras de control de accesos. En caso de que se pretenda instalar barreras de control, se deberán cumplir con los siguientes Artículos 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



[Firmas manuscritas]



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 vial 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.

13. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
14. 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.
15. 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.
16. Queda obligado a presentar la propuesta de adecuaciones viales, señalamiento vial y adecuaciones a la semaforización a la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad a fin de ser evaluadas. Es importante aclarar que los costos de los señalamientos, semaforización y adecuaciones necesarias deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario, las adecuaciones viales, para el correcto funcionamiento vial de la zona.
17. Es muy importante que 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.

I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio N°0593/2016, dentro del dictamen LTA-056/2016 de fecha 16-dieciséis de abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

AR
Durante la etapa de ampliación. - 4



1. El horario de las actividades será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las maquinarias utilizadas, 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.
5. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
6. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
7. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
8. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
9. 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.
10. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey 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.
11. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
12. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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.

Durante la etapa de operación. -

Con el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas.

Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológica, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.

Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

Generales

13. Se mantiene vigente los términos y condiciones establecidos en la autorización en materia de Impacto Ambiental contenida en el Oficio Número 308/SPMARN-IA/15.

14. Deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a los sistemas de conducción del gas natural, que establezcan los ordenamientos jurídicos aplicables, así como las autoridades y entidades competentes.

15. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un estudio hidráulico para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta que escurrimientos externos pueden tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes. (punto 1 del resolutivo).

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

17. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.



Handwritten signature

Handwritten signature



Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

18. 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 en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 19:00 horas (horario común para oficinas).
19. 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.
20. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

21. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
22. 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

23. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
24. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
25. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
26. 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

27. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
28. 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.
29. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos



29.
D. M.Y.
Jb.



- generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
30. Los residuos orgánicos generados en el restaurante no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
 31. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
 32. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

33. En caso de que el nogal ubicado en banqueta interior del predio interfiera con el proyecto, deberá solicitar la autorización correspondiente ante la Dirección de Ecología.
34. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco 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 (siendo la cantidad de 101-ciento un árboles), y debido a que los estacionamientos estarán bajo la construcción, deberá reponer los 101 árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

35. 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.
 36. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- J. Deberá cumplir con las recomendaciones indicadas por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. en el reporte con número de I15-532, referencia No. I14158 de fecha 21 de Septiembre del 2015, señalados por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, considera Positivo el proyecto constructivo, para la ampliación del proyecto en el inmueble, ubicado en la calle Jardín de San Jerónimo N°109, Colonia Residencial Galerías, identificado con el número de expediente catastral 22-084-078; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del 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 para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO. - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO



SCS / AEDC / eads