



### INSTRUCTIVO

**C. VICENTE SALOMÓN ESTEVE CHEIN APODERADO GENERAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "FERVITE", S. A. DE C.V. CON DOMICILIO EN LA AVENIDA REVOLUCIÓN N° 1448, COLONIA GUADALUPE, MEXICO, D. F. 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 21-veintin días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-605/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de Diciembre de 2015-dos mil quince, por el **C. VICENTE SALOMÓN ESTEVE CHEIN**, en su carácter de Apoderado General de la empresa denominada **"FERVITE", S.A. DE C.V.** quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica Numero 102,198-ciento dos mil ciento noventa y ocho, de fecha 03-tres de Octubre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Quevedo Salceda, Titular de la Notaría Publica número 99-noventa y nueve, del Distrito Federal; Y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Publica Numero 101,213-ciento un mil doscientos trece, de fecha 08-ocho de Abril de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Quevedo Salceda, Titular de la Notaría Publica número 99-noventa y nueve, del Distrito Federal; la cual es Propietaria del inmueble ubicado en la Avenida **EUGENIO GARZA SADA (ANTES CARRETERA NACIONAL) N° 4482, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS, SEGUNDO SECTOR**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **38-004-060** quien acredita la propiedad mediante Escritura Publica Numero 27,576-veintisiete mil quinientos setenta y seis, de fecha 06-seis de Agosto de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Publica número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; mediante la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 391.16 metros cuadrados, con una construcción total de 813.96 metros cuadrados de los cuales 710.84 metros cuadrados fueron previamente autorizados y una barda de 39.63 metros lineales a una altura de 2.00 metros y 103.12 metros cuadrados son por ampliar.

### ANTECEDENTE

Presenta copia de planos (1 de 1) y copia de Instructivo, con Oficio número SEDUE 4000/2015, de fecha 27 DE Marzo del 2015, dentro del expediente Administrativo No. L-577/2014, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza licencias de uso de suelo, de construcción (obra nueva) y uso de edificación para oficinas administrativas, para el predio Ubicado en Av. Eugenio Garza Sada N°# 4482 de la Colonia Las Brisas Segundo Sector, e identificado con el expediente catastral 38-004-060, con una superficie de terreno de 391.16 m2 y 710.84 m2 de Construcción.

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, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 245, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a



Handwritten signatures and initials in blue, purple, and yellow ink.



VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295,344 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 46, 49, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción II, 20, 21, 22, 23, 25, 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, ; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigentes al resolverse la presente.

**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 SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, 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 urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan 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.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaria con fecha 09-nueve de Febrero del 2016 se hace constar que:

- Uso actual del predio, se encuentra sin uso actual mente ya que se encuentra en etapa de acabados en área de estacionamiento, primer y segundo nivel.
- Las áreas autorizadas previamente se apegan al proyecto al momento de inspección.
- No hay obstáculos que obstruyan los cajones.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 813.96 metros cuadrados, distribuidos en 4-cuatro niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	<b>AUTORIZADA</b>	<b>POR CONSTRUIR</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Comentarios</b>
<b>PLANTA BAJA</b>	286.12 m2	0.00	286.12	Cuenta con las siguientes áreas: caseta de seguridad, escaleras, elevador, cubo de instalaciones, estacionamiento cubierto con capacidad para 11 cajones de estacionamiento y de área verde.
<b>1 NIVEL</b>	286.12 m2	0.00	286.12	Cuenta con las siguientes áreas: escaleras, elevador, cubo de instalaciones, 02-baños, áreas de oficinas, sala de juntas, cocina, site y archiveros.
<b>2 NIVEL</b>	138.60 m2	0.00	138.60	Cuenta con las siguientes áreas: escaleras, elevador, cubo de instalaciones, oficinas, sala de juntas, 02-servicio de sanitarios y terraza descubierta.
<b>3 NIVEL</b>	0.00	103.12	103.12	Cuenta con: Escaleras, elevador y almacén
<b>Total</b>	<b>710.84 m2</b>	<b>103.12 m2</b>	<b>813.96 m2</b>	

**V.-** En cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, el predio cuenta con un antecedente, por tanto le serán aplicables los indicados en la autorización de fecha 27-veintisiete de Marzo de 2015-dos mil quince, con oficio número 4000/2015, dentro del Expediente Administrativo L-577/2014, del CAI-Corredor de Alto Impacto, siendo un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00, Área Libre de 0.25 y Área Jardinada



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

de 0.15; de lo anterior, el proyecto presentado cumple con cada uno de ellos considerando una superficie de terreno de 391.16 metros cuadrados, resultando lo siguiente: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (293.37 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (286.12 metros cuadrados); **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00 (1,955.80 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.08 (813.96 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (97.79 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (105.04 metros cuadrados); **Área Jardinada** 0.15 (58.67 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (62.22 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 12, y el proyecto presenta 4 niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel presenta un antecedente en el cual se aprobó una altura de 5.22 metros lineales en el área de Estacionamiento y de 4.15 en los 3 niveles de oficinas y el proyecto presenta alturas de 5.22 y 4.15 metros lineales.

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a los antecedentes presentados para Oficinas Administrativas bajo el número de expediente 4000/2015, L-577/14, se le requirieron 09-nueve cajones; ahora bien la ampliación de construcción y uso de edificación solicitado serán destinados a almacén de las oficinas administrativas (uso previamente autorizado), para el cual requiere 01-un cajón por cada 200 metros cuadrados de unidad básica de servicio y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 103.12 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón, dando un requerimiento total de 10-diez cajones, los cuales soluciona con 11-once cajones dentro del predio.

**VII.-** La Dirección de Ecología, emitió oficio número 0318/2016 dentro del dictamen LTA.-031/2016 de fecha 03-tres de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento que nos ocupa (Oficinas Administrativas), 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 artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/033/ENERO/2016 de fecha 17-diecisiete de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Emilio Gonzalez Saucedo con número de cédula profesional 2346362, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por "ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS Y ASESORÍA" S. A. de C. V., a través del Ingeniero Adrián Guadalupe Minor Franco, con número de cédula profesional 4399005; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Juan Roberto Martínez Flores con número de cédula profesional 1691416) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/071/2016 de fecha 10-diez de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información y plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada N° 4482, Fraccionamiento las Brisas, e identificado con el número de expediente catastral 38-004-060, en la cual señala que en los estudios de vialidad **NO** se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, y deberá respetar: a) Para la



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Avenida Eugenio Garza Sada, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**X.-** El interesado acompaña escrito de fecha 08-ocho de Septiembre del 2016-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta el compromiso de contar con Seguro de Responsabilidad Civil, durante la obra y extendido a un año después de terminada, en relación al inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada N° 4482, en la Colonia Las Brisas, de esta ciudad; 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.

**XI.-**El solicitante acompaña Reporte número I15-663, Referencia I14-493 de fecha 07-siete de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por El Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. de la Dirección e Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, en el cual señalan que: Después de revisar los Planos de Construcción proporcionados por el solicitante se determina que se deben seguir las recomendaciones emitidas en este reporte I15-663 para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos de estos inmuebles, Bomberos de Nuevo León considera positivo el proyecto constructivo. En el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada N°4482 entre Chiltepec y Antiguo Camino a Villa de Santiago, Colonia Las Brisas en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 38-004-060; 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma 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:

**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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS** previamente autorizadas, para el predio ubicado en la Avenida **EUGENIO GARZA SADA (ANTES CARRETERA NACIONAL) N° 4482, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS, SEGUNDO SECTOR**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **38-004-060**, el cual se conforma de una superficie de 391.16 metros cuadrados, con una construcción total de 813.96 metros cuadrados de los cuales 710.84 metros cuadrados fueron previamente autorizados y una barda de 39.63 metros lineales a una altura de 2.00 metros y 103.12 metros cuadrados son por ampliar.

**SEGUNDO.-** 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 Plano (1 de 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**

**B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**

**C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**



- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente:**  
**"Artículo 26. 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: "...I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1 año;..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 103.12 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.**
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**
1. **Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto de OFICINAS ADMINISTRATIVAS, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).**
  2. 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.
  3. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  4. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  5. **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.**
  6. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  7. 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.
  8. 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.
  9. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  10. **Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.**
  11. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
  12. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

13. **Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.**
14. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
15. **Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
16. **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.**
17. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. 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 la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (Ampliación) para **OFICINA ADMINISTRATIVA.**
3. 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).
4. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indica en el proyecto presentado (11-once) para el giro solicitado.**
5. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
6. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
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 conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
11. 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.
12. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
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. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación,



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

etc.

**G. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, 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).**

**H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/033/ENERO/2016 de fecha 17-dieciséis de Marzo 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:**

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, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse 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, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. 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 apege a lo presentado para su autorización.
6. 6.- Es responsabilidad del propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículo 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.

**I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/ V/071/2016 de fecha 10 de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme papelería y plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1. El proyecto presenta un antecedente autorizado correspondiente a la licencia L-577/14, la cual cuenta con visto bueno en material vial otorgado dentro del dictamen técnico vial DT/V/034/2015. Considerando que el proyecto vial no presenta cambios con respecto al previamente autorizado, continúan vigentes las condiciones emitidas en dentro del dictamen mencionado, mismas que a continuación se enumeran.
2. El proyecto deberá respetar alineamientos 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 secretaria.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

a) Para la Av. Eugenio Garza Sada, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

3. 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 2.70x 5.00 metros. Se podrán aceptar hasta un 25 % del requerimiento de cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros como mínimo.
4. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Municipio de Monterrey 2013-2025.
5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido superar 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 contar con un área de maniobras vehiculares de 6.00 metros de ancho debido a que el estacionamiento se proporciona con una disposición de cajones a 90° con respecto al pasillo de circulación, de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Dicha área de maniobra deberá permanecer siempre libre de obstáculos móviles o fijos.
7. El acceso vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros debido a que se proponen los movimientos de entrada y salida en la misma zona. Lo anterior de conformidad con el artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
8. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento 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.
9. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, 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 en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
10. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona.

**J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 0318/2016 dentro del dictamen LTA-000031/2016 de fecha 03-tres de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de ampliación.-**

1. El horario de las actividades de ampliación 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 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

6. 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.
7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

**Durante la etapa de operación.-**

**Generales**

14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

16. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con la vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
18. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

25. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
27. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

establecimiento.

- 28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 29. 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**

- 30. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 31. 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.
- 32. 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.
- 33. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 34. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 35. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 06-seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponer los 6 encinos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

- 36. En caso de mantener los dos anuncios panorámicos tipo "c" ubicados dentro del predio, deberá presentar el refrendo 2016, si el propósito es retirarlos deberá informarlo ante esta dependencia.
- 37. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

- K. Deberá cumplir con los lineamientos descritos en el Reporte número I15-663, Referencia I14-493 de fecha 07-siete de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por El Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. de la Dirección e Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, en el cual señalan que: Después de revisar los Planos de Construcción proporcionados por el solicitante se determina que se deben seguir las recomendaciones emitidas en este reporte I15-663 para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos de estos inmuebles, Bomberos de Nuevo León considera positivo el proyecto constructivo. En el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada N°4482 entre Chiltepec y Antiguo Camino a Villa de Santiago, Colonia Las Brisas en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 38-004-060; 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2887/2016  
EXP. ADM. L-605/2015  
Página 11 de 11

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 el artículo 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 artículos 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 apereibimiento 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:** 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 firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología 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**

SCS / AEDC / jhcc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Joan Robertho Martinez Flores siendo las 12:40 horas del día 31 del mes de Octubre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Jair Limon Gallegas  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Joan Robertho Martinez Flores  
FIRMA [Firma]

