



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL



25 de Noviembre del 2016

No. de Oficio: SEDUE 3660/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-508-16

INSTRUCTIVO

C. HECTOR MANUEL VILLARREAL RAMIREZ
CON DOMICILIO EN AV. VISTA REAL No.543, COL.
ALFARERAS, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.

Presente.

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

-En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-508/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, por los **C. HECTOR MANUEL VILLARREAL RAMIREZ**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la calle **DEL REFUGIO No.4120**, en la **COL. ALFAREROS** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 20-314-015 y 016**, acreditando el lote 015 mediante la Escritura Pública Número 50,941-cincuenta mil novecientos cuarenta y uno, y acreditando el lote 016 mediante la Escritura Publica Numero 50,942-cincuenta mil novecientos cuarenta y dos, de fecha 17-diecisiete de Noviembre del 2015-dos mil quince, basada ante la fe de la Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 1,016.00 metros cuadrados, con una construcción total de 814.54 metros cuadrados son por regularizar.

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

CONSIDERANDO

L- 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 I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: Artículos 1, 3 Fracción II, 6,



8, 9 Fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.9, Artículo 15 Fracción I, 16, 19 Fracciones I y IV, 39, 46, 47, 49, 139, 158, 159, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones IX, 20, 26 Fracciones II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 y 125 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

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 **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**; donde el uso solicitado para **3.9 Administración Privada**, el punto **3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas** se considera como **Permitido**.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 814.54 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	636.77	636.77	Acceso, sala de espera, privado, sala de juntas, zinc, baños, bodega y estacionamiento para 16 cajones cubiertos y 12 cajones descubiertos
PLANTA ALTA	177.77	177.77	Sala de espera, pasillo, baños, área de trabajadores, sala de juntas, oficina y comedor
Total	814.54	814.54	OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON ESTACIONAMIENTO PARA 16 CAJONES CUBIERTOS Y 12 CAJONES DESCUBIERTOS

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1,016.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (762.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.63 (640.08 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.70 (1,727.20 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 (812.80 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (152.40 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (152.40 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (254.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.37 (375.92 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 4-cuatro Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 9.20 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último



Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DPTDU/V/648/2016 de fecha 15-quince de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- En fecha 01-unos de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, respecto los predios ubicados en la Calle Del Refugio No.4120, Colonia Alfareros, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)20-314-015 y 016 en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Calle Del Refugio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras

Que de acuerdo a lo 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 USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 1,016.00 metros cuadrados, con una construcción total de 814.54 metros cuadrados son por regularizar.

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

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

- Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- 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.
- Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación



Públicos del Municipio de Monterrey.

6) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPC/2603/16, Tarjeta Folio No.1361/16, Expediente No. PC/371/15/18 de fecha 31 de Octubre del 2016, en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de Oficinas Administrativas, emitidos por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

7) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/648/2016 de fecha 15-quince de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyecto: Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

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

a) Para la calle Del Refugio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

2. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán medir 2.50 x 4.50 metros como mínimo.

3. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte a su funcionalidad y la visibilidad para realizar maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

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

5. El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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



6. El Proyecto resuelve cajones de estacionamiento mediante una propuesta en filas de cajones dispuestas para dos vehículos (tipo tándem). Dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a un solo despacho u oficina con el fin de evitar conflicto entre los usuarios del estacionamiento. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o horizontal, señalando a que oficina o despacho corresponde.
7. El pasillo de circulación vehicular, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
8. El proyecto propone un acceso menor de 6.00 metros de ancho, la cual es la dimensión mínima aceptable de acuerdo a los artículos 64 y 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

De conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que cuando se trate de Regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menos dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional. Por lo anterior, se condiciona a contar con personal de apoyo durante el horario de servicio del Desarrollo, que auxilie a los usuarios a realizar sus maniobras al interior y en el acceso.

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

9. 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.
10. El Proyecto deberá contar con 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 el correcto funcionamiento vial de local.
11. 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 cuando así sea requerido.

- 6) **En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4473/2016 dentro del expediente LTA-536/2016 de fecha 17-dieciséis de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. 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

6000000



Ruido y/o Vibraciones

3. 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.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. 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

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de



Desarrollo Sustentable del Estado.

19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 14-catorce árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 14-catorce árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

24. 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.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO: Se hace del conocimiento 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.

Handwritten signatures and initials in red and blue ink.

Vertical stamp: 0000010



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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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 firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



LIC. LUIS HOBACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SCS / EAM / *[Firma]*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Karla Viviana Ramos Cepeda siendo las 11:40 horas del día 16 del mes de Diciembre, del 2016.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Nunez

FIRMA *[Firma]*

NO. DE GAFETE 2014

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Karla Viviana Ramos Cepeda

FIRMA *[Firma]*