



# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**DISTRITO CENTRO**

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE**

Nombre: CARMEN LIDIA GARZA LEAL

Domicilio: ESPOSA, N° 409 ORIENTE, ZONA CENTRO, MONTERREY, N.L.

Teléfono: 81 12 16 06 73

**TITULAR DE LA LICENCIA**

Nombre: CARMEN LIDIA GARZA LEAL

Domicilio: ESPOSA, N° 409 ORIENTE, ZONA CENTRO, MONTERREY, N.L.

Teléfono: 81 12 16 06 73

**DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA**

Nombre: ING. CASIANO CERRA GONZALEZ

Teléfono: 81 12 77 02 05

Domicilio: ALVARO OBREGON, N° 715, ZONA CENTRO, MONTERREY, N.L.

Cod. Post: 872230

No. de Oficio: SEDEU 6274/2017

No. de Expediente: L-111/2017

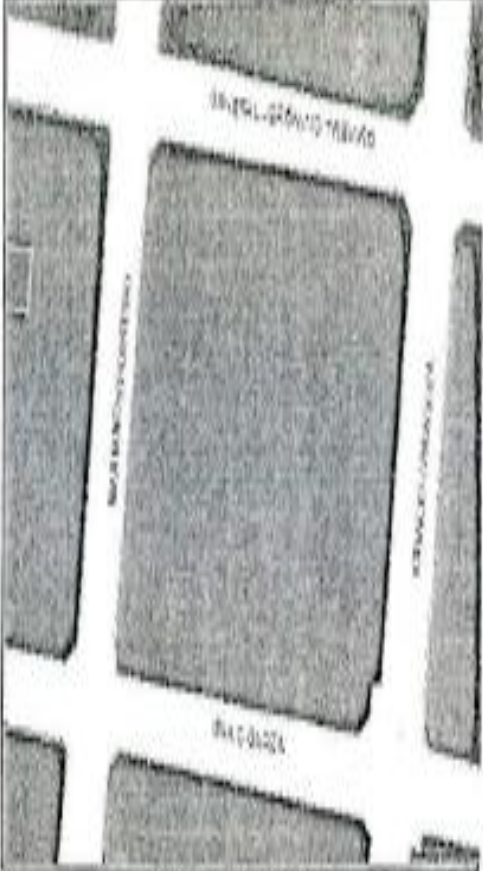
**UBICACION DEL PREDIO**

Ubicación: ZARAGOZA

Municipio: 620

Colección: ZONA CENTRO

Exp. Catastrales: 70) 01-965-009, 030, 031 Y 037



En conformidad con lo dispuesto por los artículos 117, 118, 119, 120, 121 y 122 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Coahuila de Zaragoza de los decretos expedidos en virtud de las Leyes de las Asambleas Legislativas de Coahuila de Zaragoza, y de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Monterrey.

**DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION**

Ser y/o Usar: CONSORCIOS Y FARMACIAS

Superficie total: 1,404.14 m<sup>2</sup>

AMPLIACION, REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL		
PROYECTOS AUTORIZADA:	1,410.88	M2
POR AMPLIAR:	1,382.09	M2
<b>TOTAL:</b>	<b>2,792.97</b>	<b>M2</b>

**AUTORIZACION**

La licencia de construcción, según el Art. 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 03-TRES AÑOS a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 13 DE OCTUBRE DEL 2017

**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**

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

LA PRESENTE LICENCIA DE CONSTRUCCION DEL ACTIVO SUJETO POR ESTA DEPENDENCIA, ALA CUAL SE TIENE

SEDEU 1115  
NOMBRE DEL OBRERO: Noviembre  
DEL MES DE: 2017  
C. C. NOTIFICACION: Cynthia Natalia Flores  
NOMBRE: Cynthia Natalia Flores  
NO. OFICIO: 13/144  
TIPO: CONSTRUCCION

**DELEGACION Y DISTRITO**

**DISTRITO CENTRO**

**NUMERO DE PERMISO**

10311 2017

El tiempo de vigencia de esta licencia de construcción será de 03 años y deberá iniciarse a más tardar



**INSTRUCTIVO**

**C. CARMEN LIDIA GARZA LEAL**  
CON DOMICILIO EN: VISTA ORO, N° 314, COLONIA LINDA VISTA,  
GUADALUPE, NUEVO LEÓN.  
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 13-trece días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete.-----

---**VISTO**-. El expediente administrativo No. L-000111-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por la C. Carmen Lidia Garza Leal, en su carácter de propietaria de los inmuebles ubicados en la **CALLE ZARAGOZA N° 620 NORTE, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **70) 01-065-009, 01-065-030, 01-065-021 y 01-065-027**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA FARMACIA Y CONSULTORIO MÉDICO**, en los inmuebles antes citados, los cuales en conjunto forman una superficie Total de 1,464.14 metros cuadrados ( lote 009 con 443.09 m2, lote 030 con 113.47 m2, Lote 021 con 482.48 m2 y Lote 027 con 425.10 m2), una construcción previamente autorizada de 1,410.88 metros cuadrados y un área por regularizar de 1,382.09 metros cuadrados, para una construcción total de 2,792.97 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 2851- dos mil ochocientos cincuenta y uno, de fecha 16-dieciseis de Diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Javier Humberto Paras Gonzalez, Titular de la Notaría Pública Número 36-treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y que contiene el contrato de compra venta del bien inmueble que nos ocupa siendo los lotes identificados bajo los números de expedientes catastrales 01-065-009 y 01-065-030, a nombre de la señora Carmen Lidia Garza Leal.
2. Escritura Pública Número 2850- dos mil ochocientos cincuenta, de fecha 16-dieciseis de Diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Javier Humberto Paras Gonzalez, Titular de la Notaría Pública Número 36-treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y que contiene el contrato de compra venta del bien inmueble que nos ocupa siendo el lote identificado bajo el número de expediente catastral 001-065-021, a nombre de la señora Carmen Lidia Garza Leal.
3. Escritura Pública Número 2849- dos mil ochocientos cuarenta y nueve, de fecha 16-dieciseis de Diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Javier Humberto Paras Gonzalez, Titular de la Notaría Pública Número 36-treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y que contiene el contrato de compra venta del bien inmueble que nos ocupa siendo el lote identificado bajo el número de expediente catastral 01-065-027, a nombre de la señora Carmen Lidia Garza Leal.

Vistos los dictámenes técnicos urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**ÚNICO**.- Se anexa copia simple de instructivo y planos en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey autorizo las Licencias de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Farmacia y Consultorio Médico para los predios con expedientes catastrales 70) 01-065-009, 030, 021 y 027, los cuales en conjunto forman una superficie total de



1,464.14 metros cuadrados y una construcción de 1,410.88 metros cuadrados lo anterior dentro del Oficio N° SEDUE-2894/2016 y expediente Administrativo L-000278/2016, de fecha 23-reintitres de Septiembre del 2016.

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 I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 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, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción II punto 2.2 y III fracción 3.15, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I, 20, 26 fracción II, 33, 94, 95, 96 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 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, donde los usos solicitados para **2.2.8 FARMACIAS** y **3.15.4 CONSULTORIOS MEDICOS**, se consideran como **PERMITIDOS**; 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: 1.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 19 de Junio de 2017 se observó que al momento de la visita se observó que el inmueble se encuentra en construcción, si concuerda la construcción con el plano y las áreas también y cuenta con estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,792.97 metros cuadrados, distribuidos en sótano, planta baja y primer nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Previamente Autorizada	Por Ampliar	Total	Desglose de Áreas
SOTANO	1,120.46 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,120.46 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador y 25-veinticinco Cajones de Estacionamiento Techado.
P. B.	290.42 m <sup>2</sup>	599.17 m <sup>2</sup>	889.59 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, Acceso, Farmacia, Consultorios, Bodegas, Sala de Espera, Área Toma de Presión, Jardín Interior Descubierta y Baños.
1° NIVEL	0.00 m <sup>2</sup>	782.92 m <sup>2</sup>	782.92 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, Acceso, Vestíbulo, Área de Venta, Soporte Técnico, Site, Sala de Juntas, Oficina Bodegas, Baños, Cocinetas, Comedor, Cuarto de Máquinas, Área de Mesas, Sala de Estar, Baños y Terraza Cubierta.
Total	1,410.88 m <sup>2</sup>	1,382.09 m <sup>2</sup>	2,792.97 m <sup>2</sup>	



V.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, les corresponde lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere			
Farmacia	35.00	M2	52.67	1.50=2	Predio	26 cajones	Si Cumple
Consultorio Medico	1	Consultorio	7.00	7			
Oficinas	45.00	M2	30.46	0.67=1			
Almacén	400	M2	107.58	0.27=1			
Requiere	11 cajones				Total	26 cajones	

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VII.- El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por el Patronato de Bomberos de N.L., A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 16 de Febrero del 2017, en relación al proyecto del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte II7-079; 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio número 1523/2017 dentro del expediente LTA-000135/2017, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emite 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.

IX.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 208 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción V de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ing. Hugo Patricio Arellano Pérez, con cédula profesional 663681, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito, anexo al mismo; así mismo, acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha Abril del 2016, elaborado por la empresa "QVER" LABORATORIO Y CONTROL DE CALIDAD DE MONTERREY S.A. DE C.V., a través del Ingeniero Edmundo Vaquera García, con cédula profesional 145316.

X.- Acompaña escrito de fecha 10-diez de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Cesario Cerda Gonzalez, con cédula profesional 15766, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la calle Ignacio Zaragoza y la calle Mariano Escobedo, en la Zona Centro en el municipio de Monterrey, con los números de expedientes catastrales 01-065-009, 01-065-030, 01-065-021 y 01-065-027.



XI.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, 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 DPT/E/254/JULIO/2017 de fecha 18 de Julio del 2017, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano, Memoria de Cálculo realizada por el Ing. Hugo Patricio Arollano Pérez con cédula profesional 663681 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por QVER LABORATORIO Y CONTROL DE CALIDAD DE MONTERREY S.A. DE C.V. firmado por el Ing. Edmundo Vaquera García con cédula profesional N° 145316, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
- Mediante Oficio número DPTDU/V/395/2017 de fecha 11 de Julio del 2017, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez.

XII.- En fecha 22-veintidós de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Calle Zaragoza debe respetar un ancho total de 19.00 metros, 9.50 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio, b) Para la calle Escobedo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- El interesado presenta Póliza de Responsabilidad Civil de fecha 4 de agosto de 2017 emitida por ABA seguros S.A. DE C.V.

Que de acuerdo a 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 (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA FARMACIA Y CONSULTORIO MEDICO**, para el inmueble ubicado en la **CALLE ZARAGOZA N° 620 NORTE, ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **70) 01-065-009, 01-065-021, 01-065-027 y 01-065-030**, en los inmuebles antes citados, los cuales en conjunto forman una superficie Total de 1,464.14 metros cuadrados ( lote 009 con 443.09 m2, lote 030 con 113.47 m2, Lote 021 con 482.48 m2 y Lote 027 con 425.10 m2), una construcción previamente autorizada de 1,410.88 metros cuadrados y un área por ampliar de 1,382.09 metros cuadrados, para una construcción total de 2,792.97 metros cuadrados

**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:

**A) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) Deberá de respetar el uso de edificación para **FARMACIA Y CONSULTORIO MEDICO** en el predio en cuestión.
- c) Deberá mantener habilitadas las áreas libres señaladas conforme al plano presentado.
- d) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 11-once cajones de



estacionamiento que requiera como mínimo y el proyecto presenta 26-veintiséis cajones

- e) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada**, (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- f) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.
- g) 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.
- h) El acceso vehicular (de entrada y salida) que presente el proyecto deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y deberá permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
- i) Deberá cumplir con lo señalado en el reglamento de accesibilidad de la ciudad de Monterrey.
- j) 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.
- k) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- l) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretendan dárseles.
- m) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus calindancias.
- n) Los propietarios u ocupantes de bienes deberán contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en aquellas edificaciones que tengan afluencia de personas que presten servicios al público.
- o) Deberá contar con sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video, así como la iluminación necesaria en cada caso.
- p) Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.
- B) En cuanto a materia de seguridad deberá cumplir con las recomendaciones indicadas por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos en los reporte No. 117-079, de fecha 16-dieciséis de Febrero del 2017-dos mil diecisiete el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto 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. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- C) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/254/JULIO/2017 de fecha 18-dieciocho de Julio del 2017-dos mil diecisiete, 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:**
- 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.
  - 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 contenidas 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 Cíviles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/395/2017, de fecha 11-once de julio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, 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 Zaragoza deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, 9.50 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.

b) Para la calle Escobedo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Ignacio Zaragoza, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Ignacio Zaragoza, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. El Proyecto presenta un antecedente autorizado para la Licencia L-278/2016, de fecha 23 de septiembre del 2016. El proyecto a revisión para la presente propuesta respeta las áreas viales autorizadas en dicha Licencia L-278/2016, por lo que se mantienen vigentes las obligaciones entonces marcadas, mismas que a continuación se enumeran.

4. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual especifica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25 % de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 1.50 x 2.50 metros en batería. Los cajones de estacionamiento dispuestos paralelamente al pasillo (tipo estacionamiento en cordón), deberán medir 2.70 x 6.00 metros como mínimo. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.

5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

6. Los pasillos de circulación vehicular que tengan cajones dispuestos a 90 grados deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros y el pasillo de circulación propuesto con cajones dispuestos a 45 grados con respecto al pasillo deberá tener un ancho mínimo de 4.00 metros, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-seisenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-seisenta grados

deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

7. Por razones de funcionalidad y seguridad, tanto la rampa de entrada como la rampa de salida vehicular deberán tener un ancho mínimo de 4.50 metros, tal y como se propone en el proyecto. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

8. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% y contar con las distancias de transición de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quinze por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

9. Se deberá señalar de manera clara la Entrada y Salida del Desarrollo, y los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y la rampa vehicular.

10. 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.

11. El acceso vehicular de entrada y salida a la zona de estacionamiento que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes o árboles colindantes a los accesos así como elementos decorativos, comerciales o de cualquier otro tipo que obstaculicen la visibilidad en la salida del Desarrollo.

12. El Desarrollo no deberá disponer de barreras para el control de accesos, ya que su diseño no cuenta con las características señaladas en los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

13. 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.

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

15. 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.

E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 1523/2017 dentro del expediente, LTA-000135/2017, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

**Durante la etapa de ampliación. -**

1. El horario de las actividades de la 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 maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
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 ampliación.
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 ampliación 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, 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 casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 19:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
18. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, al arma, 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**



8.14

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 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 y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (medicamentos caducos).
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 02-dos 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 13-trece árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 13 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por mantenimiento de mano de obra (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

36. 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.
37. 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 Suelo y 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para el 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 firmaron los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

CS / AEDC / jarc

Lo que notifico a usted por medio del presente instractivo que entrego a una persona que dijo llamarse Eynthia Natalia Rastromer siendo las 11:41 horas del día 09 del mes de Noviembre del 2017

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Lorena Rivera  
FIRMA [Firma]  
NO. DE CAFETE 102104

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Eynthia Natalia Rastromer  
FIRMA [Firma]