



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000266-20
OFICIO: SEDUSO/20616/2022

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL "CG PROYECTOS", S. A. DE C. V. DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000266-20, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los **04-cuatro días del mes de noviembre** del año 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO, el expediente administrativo L-000266-20, formado con motivo de la solicitud presentada el 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, por los CC. Hernán Welsh Martínez, Luis Gerardo Azcúnaga Rodríguez y Cesar Alberto Garza Gutiérrez, en representación legal de **CG Proyectos, S.A. de C.V.**, propietaria de los inmuebles ubicados en **AV. BOULEVARD LA PUERTA DEL SOL N°463, FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SAN NIMO, MONTERREY NUEVO LEÓN** e identificados con los expedientes catastrales No. **(70)44-023-002 y 44-023-003**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 22 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)), DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, REDUCIENDO LA CONSTRUCCIÓN DE 9,078.84 METROS CUADRADOS A 8,192.48 METROS CUADRADOS Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL EN SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,400.00 metros cuadrados**, donde se autorizó una **construcción de 9,078.84 metros cuadrados**, de la cual solamente se construyeron **8,192.48 metros cuadrados**, de los cuales se desean regularizar 509.81 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

1. PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1.1 Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Licencia de Factibilidad Uso de Suelo (Usos Mixtos) y Modificación de Proyecto de construcción y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar, con fecha 25 de enero 2022, firmada por el C. Hernán Welsh Martínez, Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez, Cesar Alberto Garza Gutiérrez, como apoderados de la sociedad denominada CG Proyectos, S.A. de C.V.

1.2 Presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 20 de octubre de 2022, firmado por los CC. Hernán Welsh Martínez, Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez, Cesar Alberto Garza Gutiérrez, como apoderados de la sociedad denominada CG Proyectos, S.A. de C.V.; en el cual se manifiesta la solicitud de autorización de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (modificación y regularización) y Uso de Edificación (ampliación) para Habitacional (Multifamiliar 22 departamentos) en servicio (Oficinas administrativas) y Comercio (Locales comerciales y de servicios agrupados) previamente autorizados.

1.3 Presenta copia simple de comprobante de domicilio de la Comisión Federal Electoral para oír y recibir notificaciones.

1.4 Presenta Instructivo y planos de número de expediente administrativo L-000221-17 de fecha 15 de febrero de

1/17

2962

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1.Nombre,2. Ocr(Credencial de elector), 3 Numero de Póliza.
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: I-000266-20
OFICIO: SEDUSO/20616/2022

2018, para demolición total y obra nueva del predio con expediente catastral 44-023-002 y 44-023-003.

1.5 Presenta Instructivo y plano de antecedente de Fusión de los predios ubicados en Av. Boulevard Puerta del Sol, Colinas de San Jerónimo.

1.6 A fin de acreditar la propiedad el interesado presenta:

1. Escritura Pública Número 1096- mil noventa y seis, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los (10) diez días del mes de diciembre del año 2015 dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Titular de la Notaria Pública Número (115) ciento quince, con residencia en el Municipio de San Pedro Garza García y con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, donde se ocurre a otorgar un Contrato de compra venta de inmueble, compareciendo como parte compradora la sociedad denominada CG Proyectos, S.A. de C.V.

1.7 A fin de acreditar la personalidad jurídica:

1. Escritura Pública Número 1050- mil cincuenta, en el Municipio de San Pedro Garza García, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 26 (veintiséis) días del mes de noviembre de 2015 dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Titular de la Notaria Pública Número (115) ciento quince, con residencia en este Municipio y con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a la constitución de una Sociedad denominada CG Proyectos, debiendo ser seguida esta denominación de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable; así mismo se acuerda que la sociedad designa como Administrador Único al señor Cesar Alberto Garza Gutiérrez.

1.8 Presenta copia de identificación oficial IFE del C. Cesar Alberto Garza Gutiérrez, referido con número [REDACTED]

1.9 Presenta copia de identificación oficial IFE del C. Hernán Welsh Martínez, referido con número [REDACTED]

1.10 Presenta copia de identificación de pasaporte oficial del C. Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez, referido con número [REDACTED]

1.11 Carta poder simple de fecha a los 20 días del mes de mayo del año 2022 dos mil veintidós, a favor [REDACTED] para tramite y gestión ante la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible Municipal.

1.12 Presenta copia de identificación oficial INE del C. [REDACTED] referido con [REDACTED] además de los testigos C. [REDACTED] y C. [REDACTED] con identificaciones, y referido con IDMEX [REDACTED]

1.13 Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Licencia de uso de suelo, Licencia de construcción (Modificación y regularización) y Uso de edificación (ampliación) para Habitacional (Multifamiliar 22 departamentos) en Servicio (oficinas administrativas) y Comercio (Locales Comerciales y de servicios agrupados previamente autorizados, contendió de los mismos (plantas arquitectónicas, 2 elevaciones, 1 corte, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro).

1.14 Presenta factura [REDACTED] de fecha 26 de octubre de 2017, emitida por [REDACTED] por la cantidad de 24 árboles encinos de 2" diámetro.

1.15 Presenta factura [REDACTED] de fecha 26 de octubre de 2017, emitida por [REDACTED] por la cantidad de 73 árboles encinos de 2" diámetro.

1.16 Presenta ficha ambiental con fecha de recepción del 23 de noviembre del 2020.

1.17 Presenta escrito de solicitud de ingreso del Manifiesto de Impacto Ambiental, sellado con fecha 24 de junio de 2021, por la Secretaria de Desarrollo Sustentable.

4

Vinos



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000266-20
OFICIO: SEDUSO/20616/2022

- 1.18 Presenta estudio de Manifestación de Impacto Ambiental, realizado por el Departamento de Ingeniería Ambiental, Facultad de Ingeniería Civil de UANL de fecha Junio de 2021.
- 1.19 Presenta Alineamiento vial con número de expediente administrativo TV-000731-19 de fecha 15 de noviembre del 2019.
- 1.20 Presenta escrito y plano de levantamiento topográfico de fecha 14 de julio de 2022, firmado por Ing. [REDACTED], con cedula profesional número [REDACTED]
- 1.21 Presenta identificación de contrato No. 6318332-1-0 de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, de fecha 05 de mayo del 2021.
- 1.22 Mediante oficio DPCE-SAP-J/R-078/2020, de fecha 17 de Febrero de 2020, la Dirección de Protección Civil del Estado emite lineamientos de seguridad para el proyecto de 21 Locales comerciales y de servicios agrupados, Oficinas administrativas y Multifamiliar 22 departamentos, ubicado en Boulevard Puerta del Sol No.463, Colonia San Jerónimo, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 44-023-002 y 44-023-003.
- 1.23 Mediante oficio DPCE-AMP-043-2022 bajo el Folio número IR22-489 de fecha 26-veintiseis de septiembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emite lineamientos a implementar como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el proyecto Modificación de proyecto aprobado para 22 Locales y de servicios agrupados, Oficinas administrativas y Multifamiliar 22 departamentos, ubicado en Boulevard Puerta del Sol No.463, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 44-023-002 y 003.
- 1.24 Presenta Póliza, número de cotización [REDACTED], de Seguros Banorte, S.A de C.V., con vigencia hasta el 18 de marzo de 2023.
- 1.25 Presenta 08 Fotografías exteriores e interiores del predio tema de este trámite.
- 1.26 Presenta copia de pago con número de folio 347A-21738 de fecha 10 de agosto de 2022, relativo al pago del predial 2022, para el predio ubicado en la Avenida Puerta del Sol 463, Colinas de San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 44023002.
- 1.27 Presenta copia de pago con número de folio 347A-21737 de fecha 10 de agosto de 2022, relativo al pago del predial 2022, para el predio ubicado en la Avenida Puerta del Sol 463, Colinas de San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 44023003.
- 1.28 Presenta pago de derechos Municipales con número de folio 3440000059522 de fecha 24 de noviembre de 2020 por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de suelo y Licencia de uso de Edificación.
- 1.29 Presenta copia de comprobante de ingreso de trámite de Licencia de uso de suelo, edificación y construcción para Locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas administrativas y multifamiliar.
- 1.30 Acompaña escrito de fecha 06 de septiembre del 2022-dos mil veintidós, firmado por el Arq. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto y Responsable de la Dirección Técnica de la Obra para el Proyecto a realizarse en la Ave. Puerta del Sol No.463, de la Colonia de San Jerónimo, de este Municipio de Monterrey, e identificado con los expedientes catastrales 44-023-002 y 44-023-003.
- 1.31 El interesado acompaña con Póliza con No. de cotización [REDACTED], generada por Banorte Seguros, la cotización de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción, ubicado en Boulevard La Puerta del Sol #463, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, identificado bajo los números de expediente catastral (70) 44-023-002 y 44-023-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.

I. ANTECEDENTES:

3/17

2963

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- a. Presenta copia de Plano e Instructivo de fecha 15-quince de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, con No. de Oficio **SEDUE 6261/2018**, Expediente Administrativo No. **L-000221-17**, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, mediante el cual **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en los predios identificados con los números de expedientes catastrales **44-023-002 y 44-023-003** ubicados en la Av. **PUERTA DEL SOL N°463, FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SAN JERÓNIMO**, en esta ciudad.
- b. Presenta copia de Instructivo y Plano de fecha 30-treinta de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, con Oficio No. **12945/SEDUE/2019**, Expediente Administrativo No. **S-194/2019**, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, mediante el cual Aprueba la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral (70) 44-023-002 y 44-023-003, ubicados en la Av. Boulevard la Puerta del Sol del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Existen anexos los siguientes **dictámenes internos:**

- a. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió **Alineamiento Vial TV-000731/19** en fecha 22 de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en Boulevard La Puerta del Sol #463, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, e identificado con los números de Expediente Catastral (70)44-023-002 y 44-023-003, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; para la Av. Puerta del Sol deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b. Mediante oficio No. **2697/2021**, de fecha 02-dos de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, la antes llamada Dirección de Ecología emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Construcción (modificación al proyecto y regularización) y Uso de edificación para Multifamiliar (22 Deptos), Oficinas Administrativas y Locales comerciales del expediente administrativo L-266/2020 de un predio ubicado en Boulevard Puerta del Sol #463, Col. Colinas de San Jerónimo de esta ciudad, identificado con los expedientes catastral 44-023-002 y 44-023-003.
- c. Mediante oficio número **DPTDU/V/007/2021**, de fecha 19 de enero del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaria, emitió factible **Dictamen Técnico Vial**, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado 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 presente Dictamen.
- d. Mediante oficio número **DPT/E/087/OCTUBRE/2022** de fecha 03 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **factible** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

TERCERO: Se encuentran anexados los siguientes **dictámenes externos:**

- Mediante oficio **DPCE-SAP-J/R-078/2020** de fecha 17 de febrero del 2020, Dirección de Protección Civil Estado de Nuevo León emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil de Monterrey para la construcción de 21 Locales comerciales y de servicios agrupados, Oficinas administrativas y Multifamiliar 22 departamentos, ubicado en la Av. Puerta del Sol #463, Col. Colinas de San Jerónimo, en este Municipio de Monterrey, identificado con los expedientes catastrales 44-023-002 y 003, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



• Mediante oficio **DPCE-APM-043-2022**, bajo Expediente No. **IR22-489** de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2022-dos mil veintidós, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. emite lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra incendios para la Modificación de proyecto aprobado para 22 Locales y de servicios agrupados, Oficinas administrativas y Multifamiliar 22 departamentos, dando un total por construir de 8,192.48 M², ubicado en el Boulevard La Puerta del Sol #463, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, en este Municipio de Monterrey, identificado con los expedientes catastrales 44-023-002 y 44-023-003, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 311 fracción III, incisos a) a j), 316 fracciones I a la VII, 318, 319, 325 fracciones I a VII y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 125 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción III, IV y X, 310 fracción III, 311, 313, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 125, 152 y 160 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 VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por los CC. Hernán Welsh Martínez, Luis Gerardo Azcúnaga Rodríguez y Cesar Alberto Garza Gutiérrez, en representación legal de **CG Proyectos, S.A. de C.V.**, a través de la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 22 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, REDUCIENDO DE 9,078.84 METROS CUADRADOS A 8,192.48 METROS CUADRADOS Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 22 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) EN SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en los inmuebles ubicados en **AV. BOULEVARD LA PUERTA DEL SOL N°463, FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SAN JERÓNIMO, MONTERREY NUEVO LEÓN** e identificados con los expedientes catastrales No. **(70)44-023-002 y 44-023-003**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. Ahora bien, que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo** en una zona clasificada como **CMI - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2.3.1**



Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 3.9.4 Oficinas Administrativas, se consideran como **Permitidos**, ya que cuenta con antecedente previamente autorizado, previamente descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuentan los inmuebles que nos ocupan, por la cual le fueron otorgadas las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, aplicándose el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *“QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación”*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: *“ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.”*, resultando procedente entrar al estudio de la presente solicitud, considerando que siguen vigentes los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados.

QUINTO. De acuerdo a inspección ocular realizada por Javier G. Martínez con numero de gafete 66626, personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 01-unos de diciembre del 2020-dos mil veinte, se hizo constar que al momento de la visita no se le da uso a la propiedad, aun se realizan trabajos de construcción; se respetan accesos, distribución, áreas libres y jardinadas.

SEXTO. Que el proyecto presentado, consiste en la modificación de la construcción autorizada de 9,078.84 metros cuadrados de los cuales solamente se construyeron 8,192.48 metros cuadrados, de los que se desea regularizar 509.81 metros cuadrados, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	Área Autorizada	Autorizada Existente	Por Regularizar	Total (m2)	Distribución
Sótano 4	1,049.62	0.00	0.00	0.00	Se elimina sótano.
Sótano 3	1,049.62	1,095.51	45.89	1,095.51	Área de estacionamiento para 35 cajones cubiertos, cisterna, rampa, escaleras y elevadores.
Sótano 2	1,049.62	1,095.51	45.89	1,095.51	Área de estacionamiento para 33 cajones cubiertos, cisterna, rampa, escaleras y elevadores.
Sótano 1	1,049.62	1,101.46	51.84	1,101.46	Área de estacionamiento para 36 cajones cubiertos, cisterna, rampa, escaleras y elevadores.
Planta Baja	614.91	661.75	46.84	661.75	Área de 09 locales con ½ baño y almacén cada uno. Pasillo, escaleras y elevadores; área de estacionamiento descubierto para 13 cajones y área jardinada.
Planta 1 Nivel	659.61	635.47	0.00	635.47	Área con 10 locales con ½ baño y almacén cada uno. Pasillo, escaleras y elevadores;



2020



Planta 2 Nivel	544.93	687.54	142.61	687.54	Área de 5 restaurantes con cocina, baño y terraza cubierta. Oficina, salas de juntas, baño, site, sink; pasillo, escaleras y elevadores;
Planta 3 Nivel	456.65	536.97	80.32	536.97	Área de 4 Oficinas, vestíbulo, escaleras, elevadores, baños. Por Regularizar: Oficina con ½ baño.
Planta 4 Nivel	430.72	510.30	79.58	510.30	Área de 6 Oficinas, vestíbulo, escaleras, elevadores, baños. Por Regularizar: 2 Oficinas.
Planta 5 Nivel	426.44	432.25	5.81	432.25	Área de 6 Departamentos: cada uno con cocina, comedor, sala, recamara y baño. Escalera, elevadores, baños, terraza descubierta y área de asadores. (Nivel de oficinas con cambio de uso a departamentos)
Planta 6 Nivel	426.44	407.73	0.00	407.73	Área de 6 Departamentos: cada uno con cocina, comedor, sala, recamara y baño. Escalera, elevadores. (Nivel de oficinas con cambio de uso a departamentos)
Planta 7 Nivel	426.44	412.78	0.00	412.78	Área de 5 Departamentos: cada uno con cocina, comedor, sala, recamara y baño. Escalera, elevadores. (Nivel de oficinas con cambio de uso a departamentos)
Planta 8 Nivel	426.44	422.40	0.00	422.40	Área de 5 Departamento Pentthouses: cada uno con cocina, comedor, sala, recamara y baño. Escalera, elevadores. (Nivel de oficinas con cambio de uso a departamentos).
Planta 9 Nivel	467.78	181.78	0.00	181.78	Área con 1 Oficina, escaleras, elevadores y 10 bodegas.
Planta 10 Nivel	-	11.03	11.03	11.03	Azotea de elevadores.
Total	9,078.84	8,192.48	509.81	8,192.48	-----

SEXTO. Que los Lineamientos Urbanísticos, se cumplen de la siguiente manera:

Lineamientos	SUPERFICIE A DICTAMINAR: 1,400.00 METROS CUADRADOS				
	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	1,050.00	0.49	687.54	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.50	4,900.00	3.50	4900.00	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	350.00	0.51	712.46	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.15	210.00	0.15	210.00	Si cumple
No. de Niveles Máximo	10 niveles		10 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		3.85 metros		Si cumple

7/17

2965



Que, de acuerdo al plano de Densidades, señalado como N° 9, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, decretado el 27 de diciembre de 1999, en el periódico oficial del Estado de Nuevo León y que entro en vigor a partir del 24 de enero del 2000; establece que el predio se encuentra en una zona de Corredor de Mediano Impacto por lo que cuenta con una **Densidad alta**, donde se permiten 120 viviendas por hectárea, sin embargo de acuerdo a lo referido en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que a la letra dice: **Artículo 140.** *En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.* Por lo tanto, la densidad será de **160 viviendas por hectárea**, siendo factible 22-viviendas que contiene el proyecto presentado de acuerdo a la superficie del predio de 1,400.00 metros cuadrados.

Densidad 120 viv/0.75 Ha. = 160 viv/ Ha. = 62.5. Superficie 1.400.00/62.5 = 22.40 viv = 22 viv

SEPTIMO. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 117 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	20.00	M2	586.08	29 cajones		
RESTAURANTE	10.00	M2	80.00	8 cajones		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	30.00	M2	853.62	28 cajones		
ALMACÉN	200.00	M2	278.38	1 cajón		
MULTIFAMILIAR	2.3	UNID	22 Departamentos	50 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	116- CAJONES					

- Para determinar los cajones de estacionamiento se consideró el área efectiva de la actividad solicitada. (UBS-Unidad Básica de Servicio)

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 22 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, REDUCIENDO DE 9,078.84 METROS CUADRADOS A 8,192.48 METROS CUADRADOS) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 22 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) EN SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos 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 (AMPLIACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 22 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)), DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, REDUCIENDO DE 9,078.84 METROS CUADRADOS A 8,192.48 METROS CUADRADOS) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 22 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) EN SERVICIO (OFICINAS**



ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en el inmueble ubicado en **AV. BOULEVARD LA PUERTA DEL SOL N°463, FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SAN JERONIMO, MONTERREY NUEVO LEÓN** e identificados con los expedientes catastrales No. **(70)44-023-002 y 44-023-003**, el cual tienen una superficie de **1,400.00 m²**, donde fue autorizada la construcción total de **9,078.84** metros cuadrados, los cuales se modifican, disminuyendo la superficie de construcción a **8,192.48 metros cuadrados**, de los cuales 509.81 metros cuadrados se regularizan.

SEGUNDO. - El Propietario, Ocupante o interesado, queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

▪ **En cuanto al Uso de Edificación**

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, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).
2. De acuerdo al **Artículo 327**. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Multifamiliar y Oficinas Administrativas** que se le autoriza en el predio.
4. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas verdes señaladas conforme al plano presentado.**
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 117-cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.
6. 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).
7. **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.**
8. 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.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
11. Deberá de contar con un cajón de estacionamiento para realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
12. **Deberá cumplir con lo señalado en los Artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.**
13. 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.
14. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
15. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
16. 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.
17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
18. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria en cada caso.

9/17

2966



19. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

20. Deberá contar con un extinguidor y/o sistema contra incendios por cada 60.00m² de construcción.

A. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/007/2021 de fecha 19 de enero del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

1) El Proyecto presenta como antecedente copia de Instructivo, Acuerdo y Planos Autorizados de la Licencia L-221/2017 de fecha 15 de Febrero del 2018 donde se autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas.

El Proyecto presentado a revisión hace modificaciones a los niveles de los pisos de estacionamiento quitando un nivel (Sótano 4), pero respetando la configuración vial interna autorizada en la Licencia L-221/17 (ubicación y dimensión de los cajones de estacionamiento, accesos vehiculares, pasillos de circulación, rampas vehiculares). Por lo anterior, se da visto bueno en materia Vial para el presente proyecto, condicionado a cumplir con los siguientes puntos, los cuales forman parte de las obligaciones marcadas en el acuerdo de la Licencia L-221-17..

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

a) Para la avenida puerta del Sol deberá respetar su 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.

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 del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que 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 ser de 2.50 x 4.50 metros.

4) 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 Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

6) Los cajones de estacionamiento para el uso de multifamiliar y de oficinas deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos, indicando a que departamento, despacho u oficina corresponden respectivamente. La zona de estacionamiento para el uso de multifamiliar y oficinas deberá estar independiente de los cajones de estacionamiento que se asignarán al uso comercial.





7) 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las 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.

9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán 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.

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.

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

11) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

12) Deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% en las rampas de acceso a los estacionamientos.

ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

13) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a un rampa.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

14) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.

15) 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.

16) 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.

17) 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 el correcto funcionamiento vial del local.

18) 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.

19) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de la banqueta colindante.



B. Mediante oficio No. 2697/2021, de fecha 02-dos de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, la antes llamada Dirección de Ecología emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Construcción (modificación al proyecto y regularización) y Uso de edificación para Multifamiliar (22 Deptos), Oficinas Administrativas y Locales comerciales del expediente administrativo L-266/2020 de un predio ubicado en Boulevard Puerta del Sol #463, Col. Colinas de San Jerónimo de esta ciudad, identificado con los expedientes catastral 44-023-002 y 44-023-003:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
2. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado por lo que una vez obtenido su resolutive deberá presentar copia ante esta dependencia.
3. En caso de que las áreas comerciales pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. 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

6. 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.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar) y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
8. 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.
9. 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

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. 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.
13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
14. 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





15. En caso de que las áreas comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

16. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

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

19. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

20. 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

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

22. 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.

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

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

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

Reforestación

26. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 58-cincuenta y ocho árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron 73 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo en la licencia anterior L-221-17 (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

27. 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.

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

C. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/087/OCTUBRE/2022 de fecha 03 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, mecánica de suelos, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, dond se le obliga a cumplir con lo siguiente:

En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 125, numeral 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.

Al respecto el Asesor en Seguridad Estructural manifiesta que se cumplan las consideraciones del diseño estructural, de acuerdo a la Tabla contenida en el Artículo 125, referente a los requisitos numeral 10 que establece el presentar un estudio de revisión



estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Fracción II, el estudio señalado deberá ser firmado por el Asesor Estructural y contendrá las especificaciones y medidas de remediación necesarias, apoyado de ilustraciones gráficas y fotografías, haciendo una descripción de lo observado en el mismo.

Es pertinente aclarar que en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

D. En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación de edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:

Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.



Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

E. En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil y Bomberos. -

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil Estatal, mediante oficio No DPCE-SAP-J/R-078/2020, de fecha 17 de febrero del 2020 por el que otorga los lineamientos de seguridad para la construcción de 21 Locales comerciales y de servicios agrupados, Oficinas administrativas y Multifamiliar 22 departamentos, ubicado en la Av. Puerta del Sol #463, Col. Colinas de San Jerónimo, en este Municipio de Monterrey, identificado con los expedientes catastrales 44-023-002 y 44-023-003, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su

15/17

2969



funcionamiento; 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

De igual forma, deberá respetar y dar cumplimiento a lo que mediante oficio **DPCE-APM-043-2022** bajo el Folio número **IR22-489** de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2022-dos mil veintidós, señala la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., y por el cual emite lineamientos a implementar como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para la Modificación de proyecto aprobado para 22 Locales y de servicios agrupados, Oficinas administrativas y Multifamiliar 22 departamentos, dando un total por construir de 8,192.48 M², ubicado en el Boulevard La Puerta del Sol #463, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, de esta Ciudad, identificado con los número de expedientes catastrales 44-023-002 y 44-023-003, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000266-20
OFICIO: SEDUSO/20616/2022

NOVENO. Expídase las LICENCIAS DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 22 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)), DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, REDUCIENDO DE 9,078.84 METROS CUADRADOS A 8,192.48 METROS CUADRADOS) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 22 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) EN SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Lic. Laura Irais Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

[Handwritten signature]

LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

[Handwritten signature]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario
LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo las

15:05 horas del día 18 del mes de Noviembre del año 2022

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Chistian Nunez
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 321466

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____
IDENTIFICACIÓN _____

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

2970



