



No. de Oficio: SEDUSO 19477/2022
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000203-20

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL Y/O APODERADO LEGAL DE:,
"PURITANO INMUEBLES S.A.P.I. DE C.V.",
DIRECCION: AV. BENITO JUÁREZ N°898,
COLONIA: CENTRO,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo Relativo a la Solicitud número L-000203-20, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

-En Monterrey, Nuevo León, al los 09-nueve días del mes de Agosto del año 2022-dos mil veintidós. -----
-VISTO.- El expediente administrativo No. L-000203-20, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. VICTOR HUGO DE ANDA URIBE en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "PURITANO INMUEBLES S.A.P.I. DE C.V.", quien ostenta ser propietario del inmueble ubicado en JARDÍN DE SAN JERÓNIMO N°109, COLONIA RESIDENCIAL GALERÍAS, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 22-084-078; mediante la cual solicita la autorización de la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS., respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,622.21 metros cuadrados, cuenta con una autorización de 21,755.24 metros cuadrados, una construcción existente de 20,057.01 metros cuadrados y 2,029.35 metros cuadrados por regularizar para dar un total construido de 22,086.36 metros cuadrados.-----

RESULTANDO



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

PRIMERO. - El C. Víctor Hugo de Anda Uribe en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "PURITANO INMUEBLES S.A.P.I. DE C.V." en fecha diez (10-diez) de septiembre del año dos mil veintidós (2022) presento escrito a través del cual solicita la autorización para la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, con superficie de 1,622.21 metros cuadrados, cuenta con una autorización de 21,755.24 metros cuadrados, una construcción existente de 20,057.01 metros cuadrados y 2,029.35 metros cuadrados por regularizar para dar un total construido de 22,086.36 metros cuadrados en el inmueble ubicado en JARDÍN DE SAN JERÓNIMO N°109, COLONIA RESIDENCIAL GALERÍAS, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 22-084-078, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, misma que integró el expediente administrativo número L-000203-20.

SEGUNDO. - Esta Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que para, cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

Handwritten signature and number 1112



- a) Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Licencia Municipal de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Oficinas administrativas, firmada por el C. Sergio Daniel Cazares Zúñiga, como apoderado especial de la sociedad denominada Puritano Inmuebles, S.A.P.I. de C.V.
- b) Presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 19 de agosto de 2022, firmado por el C. Rafael Fernández de Castro Martínez, como apoderado legal de la sociedad denominada Puritano Inmuebles, S.A.P.I. de C.V.; en el cual se manifiesta la solicitud de autorización de la Licencia Municipal de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Oficinas administrativas.
- c) Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones.
- d) Presenta Instructivo certificado, cartulina y planos de número de expediente administrativo L-000534-16 de fecha 02 de diciembre de 2016, para ampliación de construcción y edificación del predio con expediente catastral 22-084-078.
- e) Presenta Instructivo de antecedente de número de expediente administrativo L-115/2011 de fecha 24 de marzo de 2011, para Uso de suelo, del predio ubicado en Av. Jardín de San Jerónimo, Residencial Galerías.
- f) Instructivo-Acuerto de preventiva oficio No. SEDUE 14993/2020, de fecha 19 de octubre de 2020.
- g) Acta circunstanciada de fecha 18 de noviembre de 2020, suscrita por el inspector adscrito.
- h) Escrito de publicación de Tabla de avisos, oficio No. 15223/2020 SEDUE, de fecha 30 de noviembre de 2020.
- i) Escrito de respuesta a preventiva SEDUE 14993/2020, de fecha 12 de febrero de 2021 firmado por Arq. Daniel Cazares Zúñiga.
- j) Acuerdo con Oficio No. CJ-1497/2021 de fecha 22 de julio de 2021, por Sanción de multa por construcción.
- k) Presenta recibo de pago de derechos Municipales con número de folio 3450000048118 de fecha 07 de septiembre de 2021 por concepto de folio 1497, correspondiente fundamento legal de falta.
- l) Presenta orden de pago de derechos Municipales con número de folio 005580 de fecha 22 de septiembre de 2021 por concepto correspondiente a la expedición de trámite inicio de Licencia de uso de Edificación.
- m) Presenta recibo de pago de derechos Municipales con número de folio 3430000060736 de fecha 18 de octubre de 2021 por concepto de otorgación correspondiente al trámite inicio de Licencia de uso de Edificación.

TERCERO. - Para acreditar la propiedad y posesión del inmueble que nos ocupa el interesado presento:

- a) Presenta Escritura Pública Número 29,011-veintinuevemil once, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los (25) veinticinco días del mes de enero del año 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública Número (122) ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, donde se ocurre a otorgar el siguiente acto jurídico Contrato de compra venta del 78% de bien inmueble a plazos con reserva de dominio, compareciendo como parte compradora la sociedad denominada Puritano Inmuebles, S.A.P.I. de C.V.
- b) Presenta Escritura Pública Número 6,440-seismil cuatrocientos cuarenta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México a los (29) veintinueve días del mes de julio del año 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número (107) ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, donde se ocurre a otorgar el siguiente acto jurídico Contrato de compra venta de bien inmueble a plazo, compareciendo como parte compradora la sociedad denominada Puritano Inmuebles, S.A.P.I. de C.V.
- c) Escritura Pública Número 3363- tres mil trescientos sesenta y tres, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 12 (doce) días del mes de noviembre de 2015 dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública Número (61) sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la constitución de una Sociedad denominada Puritano Inmuebles, debiendo ser seguida esta denominación de las palabras Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; así mismo se acuerda que la sociedad designa como Secretario al señor



d) Copia simple de Poder Especial para Actos y/o Asuntos Administrativos, de fecha 19-diecinueve de febrero de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, titular de la Notaria Pública 130-ciento treinta con ejercicio en el Primer Distrito, respecto al otorgamiento de poder de Puritano Inmuebles, S.A.P.I. de C.V. a favor de C. y/o

e) Escritura Pública Número 3363- tres mil trescientos sesenta y tres, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 12 (doce) días del mes de noviembre de 2015 dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaria Pública Número (61) sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la constitución de una Sociedad denominada Puritano Inmuebles, debiendo ser seguida esta denominación de las palabras Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; así mismo se acuerda que la sociedad designa como Secretarió al señor Rafael Fernández de Castro Martínez.

f) Copia simple de Poder Especial para Actos y/o Asuntos Administrativos, de fecha 19-diecinueve de febrero de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, titular de la Notaria Pública 130-ciento treinta con ejercicio en el Primer Distrito, respecto al otorgamiento de poder de Puritano Inmuebles, S.A.P.I. de C.V. a favor de C. y/o

CUARTO. - Para acreditar la personalidad jurídica de quienes presentan la solicitud del trámite:

a) Presenta copia de identificación de pasaporte oficial del C. I referido con número

b) Presenta copia de identificación oficial INE del C. S referido con IDMEX

c) Presenta copia de identificación oficial IFE del C. I referido con número

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

e) Presenta copia de identificación oficial INE del C. J además de los testigos C. y C.

f) Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de licencia de uso de suelo para HABITACIONAL, licencia de construcción (Modificación regularización) y edificación (ampliación), contendió de los mismos (plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, 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).

g) Presenta oficio No. 0383/SPMARN-IA/21, de fecha 22-veintidos de febrero 2021, emitido por la Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales.

h) Presenta copia simple del recibo folio No. 3400000003939, de fecha 25 de febrero 2021, en el cual se realiza la reposición de arbolado.

i) Presenta factura No. 9560, de fecha 25 de enero de 2021, emitida por Viveros Tamez por la cantidad de 169 árboles encinos de 2" diámetro.

j) Presenta escrito de fecha 25 de enero de 2021, emitida por Viveros Tamez De Allende por la cantidad de 169 árboles encinos de 2" diámetro y firmado por

k) Presenta Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ing.

l) Presenta Alineamiento vial con número de expediente administrativo TV-000237-20 de fecha 01 de junio del 2020.

m) Presenta Revisión de Alturas, de fecha 06 de mayo de 2021 emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos.

n) Presenta Estudio Estructural elaborado por la Arq. I de fecha 19 de mayo de 2022

o) Presenta Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. de fecha 31 de agosto 2020.

p) Presenta Estudio Geológico elaborado por el Ing. de fecha 31 de agosto 2020.

q) Presenta Contrato de CFE y recibo de servicio de No.999021200058.

r) Presenta solicitud Factibilidad de Servicios de Agua y Drenaje de folio interno No. 1-16137662



AMM 1074

- s) Presenta identificación de contrato No. 301639901 de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, de fecha 08 de noviembre del 2021.
- t) Presenta Póliza, número de cotización 248831, de Seguros Banorte, S.A de C.V., con vigencia hasta el 18 de marzo de 2023.
- u) Presenta emisión de Plan de contingencias (protección civil del estado) N° DPCE-APF- 165/2019, de fecha 26 de marzo de 2021.
- v) Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, emitido por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.C. con número DPCE-ENL-CE-087-2015, Reporte I15-352 de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2015-dos mil quince.
- w) Presenta 04 Fotografías exteriores e interiores del predio tema de este trámite.
- x) Presenta copia de pago con número de folio Linea-76744 de fecha 13 de agosto de 2020, relativo al pago del predial 2020, para el predio ubicado en la Avenida Jardín de San Jerónimo 109, Residencial Galerías, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 22-084-078.
- y) Presenta copia de estado de cuenta, relativo al pago del predial 2022, para el predio ubicado en la Avenida Jardín de San Jerónimo 109, Residencial Galerías, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 22-084-078.
- z) Presenta pago de derechos Municipales con número de folio 3400000002633 de fecha 11 de septiembre de 2020 por concepto de ingreso correspondiente al trámite inicio de Licencia de uso de Edificación.
- aa) Presenta copia de comprobante ingreso de trámite de Licencia de uso de suelo, edificación y construcción para Oficinas administrativas.

QUINTO. -El interesado presenta documentación considerada como "**Antecedentes**", en la cual se allegaron los siguientes oficios:

- a) Presenta Oficios de fecha 02-dos de Diciembre de 2016-dos mil dieciséis, con No. de Oficio SEDUE 3723/2016, Expediente Administrativo No. L-534/2015, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, mediante el cual **AUTORIZA la MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (ampliación) y de USO DE EDIFICACIÓN (ampliación) para OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el predio ubicado en la Avenida JARDÍN DE SAN JERÓNIMO No. 109, de la COLONIA RESIDENCIAL GALERÍAS, de esta ciudad, identificado con el numero expediente catastral 22-084-078.
- b) Presenta Oficios de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2011-dos mil once, con No. de Oficio 0853-SEDUE/2010, Expediente Administrativo No. L-115/2011, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, **AUTORIZA la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR** para el predio ubicado en la calle JARDÍN DE SAN JERÓNIMO S/N, COLONIA RESIDENCIAL GALERÍAS, jurisdicción de este municipio, e identificado bajo con el número de Expediente Catastral (70) 22-084-078. *Por lo que no es aplicable el art. 311 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de nuevo León.



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

CONSIDERANDO

PRIMERO. - Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la g), 312, 313, 323, 324, 325, 326, 327, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción

[Firma manuscrita]

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



II, punto 2.3, 15 fracción I, 39, 43, 45, 45BIS, 48, 139, 156, 157, 160BIS, 162, 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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. - Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, , aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León 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 JERONIMO en una Zona Clasificada como SCU -SUBCENTRO URBANO GALERIAS, en donde el uso solicitado para 3.9.4 Oficinas Administrativas es considerado como PERMITIDO, es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio identificado con el expediente catastral (70) 22-084-078 que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Uso de Suelo, de Construcción y Uso de Edificación.

TERCERO. - De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 02-dos de Octubre del 2020-dos mil veinte, al momento de la inspección aún no se da uso a la propiedad, aun se trabaja en las remodelaciones de las áreas de oficinas, que será el uso final de la propiedad, si se habilitan las áreas para estacionamiento que se refieren en los planos del proyecto.

CUARTO. - De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, en su artículo 39 indica los siguiente. - "En la Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4.00 metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado; esta será determinado mediante Dictamen que al efecto emita esta Secretaría, es importante señalar que mediante el oficio No. DPTDU 1279/2021, dirigido a la Dirección de Control Urbano en fecha 06-seis de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, en el cual indica que para la Construcción de Almacén de Productos Inocuos, del predio en cuestión presentan una distribución lógica, Por lo cual es factible autorizar la altura prevista de 5.43 metros de piso terminado a nivel inferior de cumbre.

Superficie a Dictaminar :	1,622.21 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
Lineamientos					
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	1,135.54	0.68	1,095.65	Si Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	16,222.10	5.97	9,685.06	Si Cumple
ÁREA LIBRE	0.30	486.67	0.32	526.56	Si Cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	243.33	0.16	258.51	Si Cumple
NIVELES MÁXIMOS	(+12 - NIVELES		21 - NIVELES		Si Cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*5.43 METROS		Si Cumple

QUINTO.- En cuanto a la demanda de lineamientos y estacionamiento, de conformidad con el al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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 por lo que en esta tesis, se informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.



1075



ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 337 -CAJONES	OPINIÓN Si cumple
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
Oficinas Administrativas	30.00	M2	7,153.38 M2	238 - CAJONES		
REQUIERE	Total =238 - CAJONES					

SEXTO. - Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes **Internos**:

- Mediante oficio No. 0439/2021, dentro del expediente LTA-000300/2020, de fecha 03-tres de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en Materia de Ecología, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de Oficinas Administrativas en Oficinas Administrativas Previamente Autorizadas, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/369/2020**, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2020-dos mil veinte, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, 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.
- Mediante oficio número **DPT/E/028/JUNIO/2022**, de fecha 03-tres de Junio del 2022-dos mil veintidós, emitió Dictamen; realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Compacto adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Dictamen Estructural elaborado por Hidro-Ambiental de Monterrey, S.A. de C.V. y firmada por la Arq. con número de Cédula Profesional, como Asesor en seguridad Estructural, el cual fueron presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción de 2,029.35m² y responsabilidad del proyecto por regularizar, considerándose Factible.

SEPTIMO. - De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes **Externos** que enseguida se mencionan:

- En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el No. DPCE-SAP-1961-2021, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual se recibió el PLAN DE CONTINGENCIAS, elaborado por el C. Mario Castillo Flores, determinando que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente por lo que ha sido registrado ante esta dirección, con el No. DPCE-CAE-PI-01744/2021, del proyecto con ubicación en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, 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 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- emitió Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000237/20 en fecha 01-primer de Junio del 2020-dos mil veinte.
- En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el No. DPCE-SAP-1961-2021, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual se recibió el PLAN DE CONTINGENCIAS, elaborado por el C. Mario Castillo Flores, determinando que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente por lo que ha sido registrado ante esta dirección, con el No. DPCE-CAE-PI-01744/2021, del proyecto con ubicación en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, 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 verificaciones


 Monterrey
 2021
 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO INTEGRADO
 COMPACTO Y EFICIENTE
 SOSTENIBLE

Handwritten signatures in blue and red ink.



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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el No. DPCE-SAP-1962-2021, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual se recibió la INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD INTERNA DE RESPUESTA INMEDIATA, elaborado por el C. [] , determinando que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente por lo que ha sido registrado ante esta dirección, con el No. DPCE-CAE-PI-01745/2021 del proyecto con ubicación en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, 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 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• El interesado acompaña reporte No. I15-532 de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante el cual considera Positivo el proyecto constructivo, condicionado a cumplir con las recomendaciones para detectar, corregir y adecuar áreas de riesgo, para la ampliación del proyecto en el inmueble, ubicado en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 22-084-078; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

• El interesado acompaña oficio No. 0383/SPMARN-IA/21, de fecha 22-veintidos de Febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual analiza y evalúa la Manifestación de Impacto Ambiental, EL PROYECTO consistente en la regularización de la construcción, ampliación, modificación de un edificio de oficinas con estacionamiento, proyectado con 5-cinco niveles de sótano para estacionamiento, planta baja, 6-seis niveles de estacionamiento y 13-trece niveles en su superestructura que serán operadas por arrendatarios, lo anterior en un predio con superficie total de 1,622.21-mil seiscientos veintidós punto veintiuno metros cuadrados, ubicado sobre el cruce de la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental que dicha Autoridad le señale, por ser la citada dependencia dentro de sus atribuciones, la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

• Estudio de Dictamen Estructural, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2020-dos mil veinte, realizado por la Arq. [] con número de Cédula Profesional [] manifestando su responsabilidad sobre el estudio presentado, manifestándose como Asesor Estructural del proyecto para la regularización de la construcción ubicada en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 22-084-078, en el Municipio de Monterrey, N.L.

• Carta responsiva de la elaboración de Revisión Estructural de fecha 27-veintisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Arq. [] con número de Cédula Profesional [] manifestando su responsabilidad sobre el estudio presentado, correspondiente a 2,029.35 m2 de construcción de la torre para [] ubicada en Ave. San Jerónimo No. 109 en la Col. Residencial Galerías en Monterrey, Nuevo León, dicho predio identificado con el expediente catastral número 22-084-078; concluyendo que la construcción al momento de la inspección se encontró en buenas condiciones para su uso sin poner en riesgo la integridad de los usuarios.

• Estudio de Impacto Vial, de fecha Agosto del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. [] con número de Cédula Profesional [] manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el []



Handwritten marks and number 1076



predio ubicado en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 22-084-078, en el Municipio de Monterrey, N.L.

- Estudio Hidrológico e Hidráulico, de fecha Agosto del 2020-dos mil veinte, realizado por el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante escrito presentado por 31-treinta y uno de Agosto del 2020-dos mil veinte, por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 22-084-078, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio Geológico, de fecha Agosto del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante escrito presentado por 31-treinta y uno de Agosto del 2020-dos mil veinte, por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 22-084-078, en el Municipio de Monterrey, N.L.

OCTAVO. - Por lo dispuesto en los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la g), 312, 313, 313, 323,324, 325, 326, 327, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracción I, 39, 43, 45, 45BIS,48, 139, 156, 157, 160BIS, 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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, que sustentan 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, se otorga la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, 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 el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, del inmueble ubicado en **JARDÍN DE SAN JERÓNIMO N°109, COLONIA RESIDENCIAL GALERÍAS**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 22-084-078**, el cual tiene una superficie de 1,622.21 metros cuadrados, cuenta con una autorización de 21,755.24 metros cuadrados, una construcción existente de 20,057.01 metros cuadrados y 2,029.35 metros cuadrados por regularizar para dar un total construido de 22,086.36 metros cuadrados.

SEGUNDO.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, en el predio que ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** en una Zona Clasificada como **SCU -SUBCENTRO URBANO GALERIAS**, en donde el uso solicitado para 3.9.4 Oficinas Administrativas considerado como **PERMITIDO**.

Gobierno de Monterrey
21/21/2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y RESILIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

TERCERO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

De conformidad con lo anterior, **el proyecto de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Oficinas Administrativas Previamente Autorizadas, solicitado Cumple** con los



lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, vigente en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre, Área Jardinada, así como la normatividad de estacionamiento.

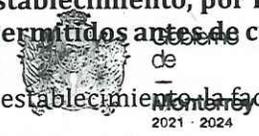
En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 del Municipio. El proyecto cumple y resuelve dentro del predio su requerimiento de cajones según el proyecto presentado.

Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio SEDUE 3723/2016, Expediente Administrativo No. L-000534-15, del 02-dos de Diciembre de 2016-dos mil dieciséis, en todo aquello que no se oponga a la presente.

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

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

1. 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.).
2. 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.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Oficinas Administrativas Previamente Autorizadas** en el predio en cuestión.
4. 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.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento **238-doscientos treinta y ocho cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **243.33 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. 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.
11. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o arrendamiento de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



Handwritten signature and number 1077



B) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/369/2020, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. El Proyecto presenta como antecedente copia de Instructivo, Acuerdo y Planos Autorizados de la Licencia L-534/2015. El Proyecto presentado a revisión hace modificaciones a los niveles de los pisos de estacionamiento añadiendo además un nivel de estacionamiento, respetando la configuración vial interna autorizada en la Licencia L-534/2015 (ubicación y dimensión de los cajones de estacionamiento, accesos vehiculares, pasillos de circulación, rampas vehiculares) en cuanto a dimensiones, ubicación y especificaciones particulares. Por lo anterior, se da visto bueno en materia Vial para el presente proyecto, condicionado a cumplir con los siguientes puntos.

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

a) Para la Calle Jardín de San Jerónimo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) En la colindancia sur del predio, deberá respetar la vialidad de 13.00 metros de ancho medidos desde el límite de propiedad hacia el interior.

c) En la esquina de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 metros de radio.

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

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4. 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.

5. 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.

6. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
EFICIENTE Y
SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Handwritten signatures in red and blue ink.



9. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

10. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: 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.

11. El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo 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.

12. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán 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.

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

13. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.

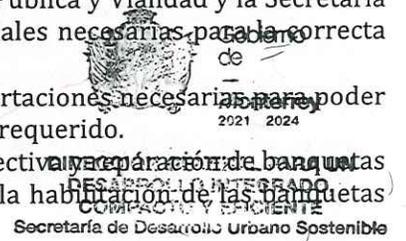
15. Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

17. 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 y la Secretaría de Infraestructura Vial podrán solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

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 de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.



C) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/E/028/JUNIO/2022, de fecha 03-tres de Junio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Handwritten marks: 'md', 'Mad', '1078'



CUMPLE.- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.

Se responsabiliza al Asesor en Seguridad Estructural el verificar 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.

Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 125 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey. 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.

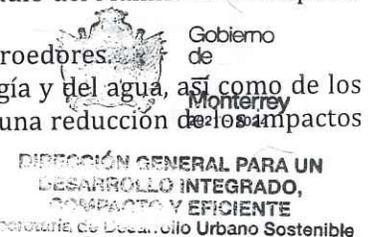
Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Así como también deberá vigilar 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 Ecología, deberá de respetar lo indicado en el No. 0439/2021, dentro del expediente LTA-000300/2020, de fecha 03-tres de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE EVALOR" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 0383/SPMARN-IA/21).
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE EVALOR".
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 o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados

[Handwritten signatures in blue and red ink]



acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para 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. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

19. 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

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

21. 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.

22. 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.

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

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

Monterrey
2021 - 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Reforestación

25. 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 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 169-ciento sesenta y nueve árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 169 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (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

26. 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.

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

E) En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil del Estado. -

En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-1961-2021**, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual se recibió el PLAN DE CONTINGENCIAS, elaborado por el C. Mario Castillo Flores, determinando que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente por lo que ha sido registrado ante esta dirección, con el **No. DPCE-CAE-PI-01744/2021**, del proyecto con ubicación en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, 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 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-1962-2021**, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual se recibió la INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD INTERNA DE RESPUESTA INMEDIATA, elaborado por el C. determinando que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente por lo que ha sido registrado ante esta dirección, con el **No. DPCE-CAE-PI-01745/2021** del proyecto con ubicación en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, 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 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Por los motivos y razones que se indican en el contenido del presente Dictamen se considera Técnicamente **FACTIBLE** la solicitud presentada por el C. **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS** respecto al inmueble ubicado en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 22-084-078**, turnándose el expediente a la **DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE**, Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para la resolución correspondiente.

CUARTO. 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 de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

QUINTO. 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,



además deberá respetar en términos del artículo 323 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la función específica o giro particular que se otorga, en correlación con el artículo 157 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

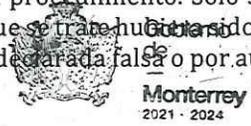
SEXTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, a su vez la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 y 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEPTIMO. Motivado en lo anterior y de conformidad con lo señalado por el artículo 312 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, debe dar cumplimiento a lo que indica y lo que a continuación se transcribe: "Artículo 312. Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción, en concordancia con esta Ley."

OCTAVO. Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas en los Lineamientos de seguridad emitidas por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el No. DPCE-SAP-1962-2021, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual se recibió la INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD INTERNA DE RESPUESTA INMEDIATA, elaborado por el C. determinando que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente por lo que ha sido registrado ante esta dirección, con el No. DPCE-CAE-PI-01745/2021 del proyecto con ubicación en la calle Jardín de San Jerónimo No. 109, Colonia Residencial Galerías, 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 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

NOVENO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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 hubiere 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.

DECIMO. 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; y con el apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.



Monterrey 2021 - 2024

Handwritten marks and number 1080



DECIMO PRIMERO. 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.

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

DECIMO TERCERO. Expídase la licencia municipal de construcción (regularización) y uso de edificación (regularización) para oficinas administrativas previamente autorizadas, 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 Iraís Ballesteros Mancilla Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



[Handwritten signature in blue ink]

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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

[Handwritten signature in blue ink]

**LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ
C. DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA
SECRETARIA 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 _____ siendo las 11:50 horas del día 11 del mes de Agosto del 2022.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Angelina Duran</u>	NOMBRE _____
FIRMA <u>[Signature]</u>	FIRMA _____
NO. DE GAFETE <u>72144</u>	_____