



OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CORPUS CHRISTI NÚMERO 2321, INTERIOR 3-A, DE LA COLONIA LOMAS DE SAN FRANCISCO, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE:

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000189-22 se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice: En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés.

VISTO, el expediente administrativo L-000189-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 13-trece de octubre de 2022-dos mil veintidós, por el C. Representante Legal de INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, S.A. DE C.V., propietario del predio ubicado en la calle SAN FRANCISCO NÚMERO 100, DE LA COLONIA LOMAS DE SAN FRANCISCO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. (70) 12-152-001, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) QUE CONSISTE EN AUMENTAR DE 12 A 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES Y MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 777.45 metros cuadrados, y una construcción total por construir de 3,361.92 metros cuadrados

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

RESULTANDO

PRIMERO.- CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Presenta SOLICITUD OFICIAL original correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (modificación de proyecto) y Uso de Edificación (Ampliación) consistente en aumentar de 12 a 16 oficinas administrativas con 01 local comercial tipo tienda de especialidades y multifamiliar (06-unidades tipo departamento) previamente autorizado, firmada por el C. [REDACTED] Olguín como apoderado legal de la Sociedad denominada Inversiones Inmobiliarias Alianza S.A. de C.V., propietaria del predio.

Presenta ESCRITO LIBRE DE SOLICITUD DE TRÁMITE de fecha 23 de agosto de 2022, firmado por el [REDACTED] apoderado legal de la sociedad denominada INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA S.A. DE C.V., en el cual manifiesta la solicitud de autorización de la Licencia de Construcción (modificación de proyecto) y Uso de Edificación (Ampliación) consistente en aumentar de 12 a 16 oficinas administrativas con 01-un local comercial tipo tienda de especialidades y multifamiliar (06-unidades tipo departamento) previamente autorizado se anexa listado de documentos presentados.

Presenta COMPROBANTE DE DOMICILIO para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. respecto al mes de junio del año 2022, con dirección Privada Corpus Christi 2321 Dep. F G H interior, Lomas de San Francisco, Monterrey, N.L.

Presenta copia de pago con número de folio LINEA-241538 de fecha 12 de enero 2023, relativo al PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL 2023, período 01 al 06, respecto al predio con expediente catastral 12-152-001, para la solicitud de autorización de la Licencia de Construcción (modificación de proyecto) y Uso de Edificación (Ampliación) consistente en aumentar de

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

8046

ORIGINAL SEDUSO 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.

OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

12 a 16 oficinas administrativas con 01 local comercial tipo tienda de especialidades y multifamiliar (06-unidades tipo departamento) previamente autorizado en el predio ubicado en la avenida San Francisco No. 100 Colonia San Francisco, Monterrey, Nuevo León.

Presenta copia de instructivo, cartulina y planos 1 de 6, 2 de 6, 3 de 6, 4 de 6, 5 de 6 y 6 de 6, de ANTECEDENTE, de fecha 21-veintiún días del mes de septiembre de 2017, bajo el número de expediente L-000409-16, oficio número SEDUE 6542/2017, en el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, emitió la Licencia Municipales de Uso de Suelo Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para 01-un local comercial tipo tienda de Especialidades, 12-doce oficinas administrativas y Multifamiliar (06-seis unidades tipo departamento), para el predio ubicado en la Avenida San Francisco s/n en el Fraccionamiento Lomas de San Francisco, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 12-152-001, el cual tiene una superficie total de 777.45 metros cuadrados y una construcción total de 3,361.92 metros cuadrados mismos que son por construir.

A FIN DE ACREDITAR LA PROPIEDAD EL INTERESADO PRESENTA:

Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 28-veintiocho del mes de noviembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaria Pública Número (96) noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en esta Ciudad, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble identificado con el expediente catastral 12-152-001, en el cual se aprecia el C. [REDACTED] como la parte vendedora y el C. [REDACTED] en representación de la Sociedad denominada INVERSIONES INMOBILIARIA ALIANZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como la parte compradora, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] de fecha 16-dieciseis de diciembre de 2014-dos mil catorce.

A FIN DE ACREDITAR LA PERSONALIDAD JURÍDICA

Presenta copia simple de Escritura número [REDACTED] de fecha 23-veintitrés de febrero del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público número treinta y siete, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, relativo a la Escritura Constitutiva de una SOCIEDAD MERCANTIL ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo la denominación INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 718, volumen 432, libro número 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio de fecha 13-trece de marzo de 2000-dos mil.

Presenta copia simple de Poder General para Actos de Administración, de fecha 06-seis de febrero de 2013-dos mil trece, en el cual INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el C. [REDACTED], otorga a favor de los señores [REDACTED] Poder General para Actos de Administración en los términos del párrafo segundo del artículo 2448 del código civil vigente en el Estado de Nuevo León, ratificado a través de Acta Fuera de Protocolo número 87,654-2013 de fecha 07-siete de febrero de 2013-dos mil trece, ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público número 37-treinta y siete.

Presenta copia simple de Credencial para Votar del C. [REDACTED] número de identificación [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, como identificación oficial.

Presenta copia simple de Credencial para Votar del C. [REDACTED] número de identificación [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, como identificación del apoderado legal de la Sociedad denominada Inversiones Inmobiliarias Alianza, Sociedad Anónima de Capital Variable.



OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

Presenta copia simple de Credencial para Votar del C. [REDACTED] número de identificación [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, como identificación oficial del apoderado legal de la Sociedad denominada Inmobiliarias Alianza, Sociedad Anónima de Capital Variable.

Presenta copia simple de alineamiento vial autorizado bajo el expediente administrativo número TV-000501/15 de fecha 14-catorce de agosto de 2015-catorce, respecto al predio ubicado en la AVENIDA SAN FRANCISCO NÚMERO 100, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN FRANCISCO, EN MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 12-152-001, 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. Debiendo de respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo con longitud de curva de 6.957 metros en la esquina en la intersección de las calles San Francisco y San Antonio.

Presenta carta de responsiva de fecha 07-siete de junio de 2023-dos mil veintitrés, elaborada por el Ingeniero Santiago R, García Gutiérrez, con cédula profesional No. 18315667, con domicilio laboral en la calle San Ignacio No. 123 Colonia Privada Santa María, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en la cual señala: "...soy el director responsable del cálculo estructural y otorgo la siguiente: "CARTA RESPONSIVA" Con relación a la construcción de un edificio para usos mixtos 1 lote comercial, 12 oficinas administrativas y 6 departamentos, denominado "Edificio San Antonio", ubicado en lote No. 01, manzana 152 en la Av. San Francisco cruz con San Antonio, Colonia Lomas de San Francisco, municipio de Monterrey, N.L. se revisó la propuesta de modificación del proyecto de incrementar de 12 a 16 oficinas administrativas observándose que se trata de una redistribución de los espacios, quedando menos metros cuadrados los que se van autorizar, además de que existe un cubo de instalaciones que no modifica la estructura mucho menos lo ya autorizado (ver croquis anexos). nor lo cual no se ve afectado el cálculo estructural original..." adjuntando copia simple de Cedula Profesional número [REDACTED] para ejercer la profesión de Ing. Civil a nombre de [REDACTED]

Presenta dictamen en materia de seguridad de fecha 02-dos de febrero del 2021-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P, para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, el folio IR21-020, contenida en el proyecto de Licencias de Construcción (modificación de proyecto) y Uso de Edificación (Ampliación que consistente en aumentar de 12 a 16 oficinas administrativas) con 01 local comercial tipo tienda de especialidades y multifamiliar (06-unidades tipo departamento) previamente autorizado, ubicado en: región 12; manzana 152:lote 001; Ave. San Antonio No. 100 Colonia Lomas en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León con el expediente catastral 12-152-001 ubicado en la avenida San Francisco NO. 100 Colonia San Francisco, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 12-152-001.

Presenta 05-cinco fotos exteriores impresas a color en 3-tres hojas tamaño carta y 06-seis fotos interiores impresas a color en 3-tres hojas tamaño carta, del predio tema de este trámite.

Presenta pago de derechos Municipales con número de folio 31700000028348 de fecha 13 de octubre de 2022 por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de Uso de Edificación para (Ampliación que consistente en aumentar de 12 a 16 oficinas administrativas) con 01 local comercial tipo tienda de especialidades y multifamiliar (06-unidades tipo departamento) previamente autorizado

Presenta copia de ingreso de trámite de Licencia de Uso de Edificación para (Ampliación que consistente y en de 12 a 16 oficinas administrativas) con 01 local comercial tipo tienda de especialidades multifamiliar (06-unidades tipo departamento) previamente autorizado.

Presenta 03-tres juegos de Planos oficiales del correspondientes al trámite de Licencias de Construcción (modificación de proyecto) Uso de Edificación (Ampliación que consistente en aumentar de 12 a 16 oficinas administrativas) con 01

Handwritten signature and initials



8047

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

local comercial tipo tienda de especialidades y multifamiliar (06-unidades tipo departamento) previamente autorizado, contendió de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

SEGUNDO.- ANTECEDENTE

Presenta copia de plano (1 de 6 al 6 de 6), copia de cartulina y copia de Instructivo mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó bajo el número de expediente L-000409-16, oficio número SEDUE 6542/2017 de fecha 21-veintiún días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO. DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) y USO DE EDIFICACIÓN PARA 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, 12-DOCE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (6-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del inmueble ubicado en la AVENIDA SAN FRANCISCO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS DE SAN FRANCISCO DE ESTA CIUDAD, e identificado con el número de expediente catastral (70) 12-152-001, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 777.45 metros cuadrados y una construcción total por construir de 3,361.92 metros cuadrados.

TERCERO.- ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 12-152-001, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA en una zona identificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en el cual los usos solicitado para **HABITACIONAL 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES Y SERVICIO 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, De acuerdo a lo señalado en el resultando segundo.- antecedente, el predio ya cuenta con autorización para los giros antes mencionados.

CUARTO.- INSPECCIÓN FÍSICA

En fecha de 06-seis de enero del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la AVENIDA SAN FRANCISCO NO. 100, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN FRANCISCO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...que tras constituirse frente al inmueble de referencia, se pudo constar que al mismo se le da uso de tintorería, departamentos y preparado para oficinas, en el inmueble ya nos e realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguno, se encuentra totalmente terminados, tras recorrido por la edificación se pudo contar que la misma si corresponde a lo referido en plano del proyecto presentado, si se respetan los m2. De construcción, niveles, accesos, áreas libres si se respeta el uso de las áreas y los accesos a las áreas de estacionamiento, no se habilita en el pasillo posterior, en ese existe un firme de concreto, existen cajones con elevador en el área de sótano (cinco), faltando de colocar el resto de los cajones en este nivel como se refiere en el plano del proyecto, el resto de los cajones si están delimitados y están en uso..."*.

QUINTO.- OPINIONES TÉCNICAS

En materia de Ecología

Deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-3195/22, dentro del dictamen LTA-000136/22 de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

Durante la etapa de construcción.

Deberá cumplir con los siguientes términos. -

4/17



OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

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 resolutive del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio San Antonio" emitido por la secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado 8oficio núm. 2232/SPMARN-IA/17)
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominada "Edificio San Antonio"
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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:30 a 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
8. En caso de utilizar bocinas, magnavoces 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. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaria de Medio Ambiente del Estado 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 a 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. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente 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 de manejo especial, dichos contenedores deberán de 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.

Reforestación

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativos, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su con 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 21-veintiun arboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron (en la licencia L-409-16) 23 árboles encinos de 5.00 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 6 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible podrá solicitar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

SEXTO.- DICTÁMENES EXTERNOS

- **Protección Civil.**

Mediante dictamen de fecha 02 de febrero del 2021, registro catastral 12-152-001, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios del Patronato de Bomberos de Nuevo León, para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, el folio IR21-020, contenida en el proyecto LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN QUE CONSISTE EN AUMENTAR DE 12 A 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS), 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES Y MULTIFAMILIAR /06 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS", ubicado en Región 12: manzana 152; lote 001; en la manzana 179, lote 001; Av. San Antonio No. 100, Colonia Lomas; en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral 12-152-001.



Gobierno de

Monterrey
2021-2024

6/17

San
de

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

8108



OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

SÉPTIMO.- ANEXOS

- Presenta carta de responsiva de fecha 04 de agosto de 2022, elaborada por el Ingeniero [REDACTED] con número de cédula [REDACTED], en la cual manifiesta ser responsable de la elaboración del Estudio de Impacto Vial en el año 2016, para el proyecto denominado ANALISIS DE IMPACTO VIAL PARA EDIFICIO DE LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS UBICADO SOBRE SAN ANTONO, COLONIA LOMAS DE SAN FRANCISCO, para la obra nueva identificada en el expediente catastral 12-152-001, ubicado en la arteria San Antonio con San Francisco en la Colonia Lomas de San Francisco en la colonia Lomas de San Francisco, Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el ingreso de la Licencia de construcción (modificación de proyecto) y uso de edificación (redistribución que consiste en aumentar de 12 a 16 oficinas administrativas), 01 local comercial tipo Tienda de especialidades y Multifamiliar (06 unidades tipo departamento) previamente autorizado.
- Presenta carta de responsiva de fecha 04 de agosto de 2022, elaborada por el Ingeniero [REDACTED] con número de cédula [REDACTED], en la cual manifiesta ser responsable de revisar y validar la propuesta de solución hidráulica elaborado por la empresa APICO en el año 2015 al proyecto de: ANALISIS HIDROLOGICO U PERFIKIAL PARA EL PROYECTO DE UN EDIFICIO DE USO COMERCIAL Y OFICINAS UBICADO SOBRE SAN ANTONO, COLONIA LOMAS DE SAN FRANCISCO", desarrollo vertical denominado Edificio San Antonio, en el predio ubicado en la arteria San Francisco S/N esquina con San Antonio, en la Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el ingreso de la Licencia de construcción (modificación de proyecto) y uso de edificación (redistribución que consiste en aumentar de 12 a 16 oficinas administrativas), 01 local comercial tipo Tienda de especialidades y Multifamiliar (06 unidades tipo departamento) previamente autorizado.
- Presenta carta de responsiva de fecha 04 de agosto de 2022, elaborada por el Ingeniero [REDACTED] con número de cédula [REDACTED] en la cual manifiesta ser responsable de revisar y validar el estudio Geológico elaborado por la empresa APICO, para el proyecto denominado "ESTUDIO GEOLÓGICO PARA EDIFICIO DE LOCALES COMERCIAL Y OFICINAS UBICADO SOBRE LA ARTERIA SAN ANTONO, EN LA COLONIA LOMAS DE SAN FRANCISCO, EL MUNICIPIO DE MONTERREY", PARA LA OBRA IDENTIFICADA EN EL EXPEDIENTE CATASTRAL 12-152-001, ubicada en la arteria San Antonio con San Antonio, en la Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el ingreso de la Licencia de construcción (modificación de proyecto) y uso de edificación (redistribución que consiste en aumentar de 12 a 16 oficinas administrativas), 01 local comercial tipo Tienda de especialidades y Multifamiliar (06 unidades tipo departamento) previamente autorizado.
- Presenta Carta Responsiva de fecha 05 de mayo de 2022, elaborada por el Ingeniero [REDACTED] con número de cédula [REDACTED] en la cual manifiesta que la empresa Prisma Control de Calidad, S.A.de C.V. realizo un estudio de mecánica de suelos Informe MS-044-2015 con fecha del 27 de marzo del año 2015, efectuado para la construcción de un edificio para oficinas en un terreno marcado como Lote No. 01, manzana 152, expediente catastral 12-152-001, ubicado en la Ave. San Francisco cruz con San Antonio, Colonia Lomas de San Francisco, Municipio de Monterrey, N.L.
- Presenta carta de responsiva de fecha 03 de febrero de 2023 en la cual el Arc [REDACTED] con cédula profesional No. [REDACTED] se hace responsable de la construcción de edificio para la Licencia de construcción (modificación de proyecto) y Uso de Edificación para (ampliación consiste en aumentar de 12 a 16 oficinas administrativas), 01 local comercial tipo Tienda de especialidades y Multifamiliar (06 unidades tipo departamento) previamente autorizado, ubicado en la Ave. San Francisco cruz con San Antonio, Colonia Lomas de San Francisco, Municipio de Monterrey, N.L.



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



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 los 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 IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 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 3.8, 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, 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 el C. Representante Legal de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, S.A. DE C.V.**, a través de la cual pretenden obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN QUE CONSISTE EN AUMENTAR DE 12 A 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS), 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES Y MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA SAN FRANCISCO NÚMERO 100, DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN FRANCISCO EN MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **12-152-001**, 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. Por lo anterior, y a fin d determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 12-152-001, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014; y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA** en una zona identificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en el cual los usos solicitado para **HABITACIONAL 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES Y SERVICIO 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, De acuerdo a lo señalado en el punto II. antecedente el predio ya cuenta con autorización para los giros antes mencionados.

CUARTO. INSPECCIÓN FÍSICA. En fecha de **06-seis de enero del 2023-dos mil veintitrés**, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la **AVENIDA SAN FRANCISCO NÚMERO 100, EN EL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN FRANCISCO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...que tras constituirse frente al inmueble de referencia, se pudo constar que al mismo se le da uso de tintorería, departamentos y preparado para oficinas, en el inmueble ya no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguno, se encuentra totalmente terminados, tras recorrido por la edificación se pudo contar que la misma si corresponde a lo referido en plano del proyecto presentado, si se respetan los m2. De construcción, niveles, accesos, áreas libres si se respeta el uso de las áreas y los accesos a las áreas de estacionamiento, no se habilita en el pasillo posterior, en ese existe un firme de concreto, existen cajones con elevador en el área de sótano (cinco), faltando de colocar el resto de los cajones en este nivel como se refiere en el plano del proyecto, el resto de los cajones si están delimitados y están en uso..."*.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS





OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

El proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L 000189-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

	M2 autorizados	Autorizada Existente	M2 totales	Desglose de áreas
SOTANO	524.97	516.30	524.97	Recepción elevador, escaleras, local comercial, 28 cajones de estacionamientos techados, 03-tres cajones sin techar, rampa de acceso y salida
PLANTA BAJA	404.80	395.83	387.67	Baños, mantenimiento, escaleras, elevador, bodega, vigilancia Bodega, Baño, 12 cajones techados
1 NIVEL	396.64	387.67	387.67	Baños, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo y sala de juntas Oficina 1-A y baño Oficina 1-B y baño Oficina 1-C, baño y terraza Oficina 1-D, baño cocineta y terraza
2 NIVEL	396.64	387.67	387.67	Baños, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo y sala de juntas Oficina 2-A y baño Oficina 2-B baños y terraza Oficina 2-C y baño Oficina 2-D, baños y terraza
3 NIVEL	396.64	387.67	387.67	Baños, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo y sala de juntas Oficina 3-A y baño Oficina 3-B y terraza Oficina 3-C y baño Oficina 3-D, baños y terrazas
4 NIVEL	396.64	387.67	387.67	Baños, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo y sala de juntas Oficina 4-A y baño Oficina 4-B baños y terraza Oficina 4-C y baño Oficina 4-D, baños y terrazas
5 NIVEL	396.64	385.51	385.51	Baños, mantenimiento, escalera, elevador, y pasillo Departamento 5-A, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, Patio, Servicio, estudio, recamara, baño y terraza. Departamento 5-B, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, Patio, Servicio, estudio, recamara, baño y terraza. Departamento 5-C, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, Patio, Servicio, estudio, recamara, baño y terraza.
6 NIVEL	396.64	385.51	385.51	Baños, mantenimiento, escalera, elevador, y pasillo Departamento 6-A, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, Patio, Servicio, estudio, recamara, baño y terraza. Departamento 6-B, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, Patio, Servicio, estudio, recamara, baño y terraza. Departamento 6-C, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, Patio, Servicio, estudio, recamara, baño y terraza.



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



7 NIVEL	52.31	55.77	55.77	Baños, escalera, elevador y terraza semitechada
Total	3,361.92	3,289.60	3,289.60	01-un local comercial, (se modifican niveles de N1, N2, N3, y N4, de 3 a 4 oficinas) dando un total de 16-dieciseis oficinas Administrativas, 06-seis unidades tipo Departamento y Estacionamiento para 43-cuarenta y tres cajones.

SEXTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SCU- SUBCENTRO URBANO

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo autorizado en la Licencia No. **L-000409-16** de fecha 21 de septiembre de 2017, el inmueble identificado con número de expediente catastral 12-152-001, por lo anterior le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 777.45 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	583.09	0.66	516.30
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	3,887.25	4.23	3,289.60
AREA LIBRE	0.25	194.36	0.34	261.15
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	116.62	0.15	117.69
Número de Niveles Máximo	12 Niveles		08 Niveles	
Altura Máxima por Nivel	4.00		** 4.10	

** altura aprobada de acuerdo a lo indicado en antecedente No. L-000409-16

SÉPTIMO. ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con área de estacionamiento del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica de acuerdo al antecedente identificado con número de expediente L-000409-16 la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o mas Viviendas por lote)	2 cajones	VIV	6 VIV	12	43 cajones	cumple
2.2 Local Comercial (tipo Tiendas de especialidades)	1 cajón	30 m2	56.84 m2	02		
3.9.4 Oficinas Administrativas	1 cajón	35 m2	969 m2	28		

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar

10/17



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



OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

cualesquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaria para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000189-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **TV-000501-15** en fecha 14-catorce de agosto del 2015-dos mil quince, respecto al predio ubicado en la AVENIDA SAN FRANCISCO NÚMERO 100, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN FRANCISCO, EN MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 12-152-001, 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. Debiendo de respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo con longitud de curva de 6.957 metros en la esquina en la intersección de las calles San Francisco y San Antonio.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey;

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) QUE CONSISTE EN AUMENTAR DE 12 A 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES Y MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS;** en el inmueble ubicado en la calle **SAN FRANCISCO NÚMERO 100, DE LA COLONIA LOMAS DE SAN FRANCISCO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** identificado con el expediente catastral número (70) **12-152-001**, el cual tiene una superficie total de 777.45 metros cuadrados.

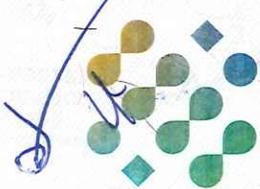
SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

A) En cuanto a la Construcción queda condicionado a:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 9 al 9 de 9), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia de los planos aprobados, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 33 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

g

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



3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.
5. 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, etc.).
6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
7. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " *...El propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado...*" De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
8. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
9. Se apercibe 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 del Estado de Nuevo León.
10. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
12. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
13. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
14. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el artículo 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

12/17



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

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

1308



OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

15. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
16. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
17. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
18. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
19. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización).
20. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
21. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

B) En cuanto al Uso de Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
2. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
3. 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 licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Edificación para Multifamiliar (06 unidades de vivienda tipo departamento), Local comercial tipo Tienda de Especialidades (01) y (aumentar de 12 a 16) oficinas administrativas.
5. 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).
6. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los cajones de estacionamiento requeridos para el proyecto presentado.
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



8. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
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, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
16. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

C) Respecto a las Opiniones Técnicas, deberá respetar y cumplir:

En materia de Ecología

Deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-3195/22, dentro del dictamen LTA-000136/22 de fecha 31-treinta y un días del mes de octubre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

Durante la etapa de construcción.

Deberá cumplir con los siguientes términos. -

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 "Edificio San Antonio" emitido por la secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado 8oficio núm. 2232/SPMARN-IA/17)
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominada "Edificio San Antonio"
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



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

14/17

de tan

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



OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:30 a 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
8. En caso de utilizar bocinas, magnavoces 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

Emissiones 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. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado 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 a 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. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente 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 de manejo especial, dichos contenedores deberán de 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.

Reforestación

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativos, con diámetros de 7.5 centímetros de diámetro en su con 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 IV) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de



estacionamiento (siendo la cantidad de 21-veintiun arboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron (en la licencia L-409-16) 23 árboles encinos de 5.00 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 6 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible podrá solicitar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

D) En materia de vialidad

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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Presenta copia simple de alineamiento vial con número de expediente administrativo TV-000501-15, de fecha 14-catorce de agosto de 2015-dos mil quince,

- 1.- Para la avenida San Francisco deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras
- 2.- Respetar ochavo con longitud de curva de 6.957 metros en avenida San Francisco y calle San Antonio

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

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 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 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,

16/17



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

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

1308



OFICIO No. SEDUSO/24015/2023
EXP. ADM. No. L-000189-22

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.

NOVENO. Expídase las LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) QUE CONSISTE EN AUMENTAR DE 12 A 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES Y MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS; 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 C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Gobierno de Monterrey 2021-2024

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS

DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

TVNB / MCS / zvr / jigs

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de Autorizado siendo las 12:45 horas del día 29 del mes de septiembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelina Nuñez

FIRMA _____

No. DE GAFETE 72144

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.



