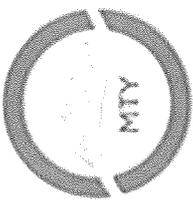


# SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 847/2016  
EXP. ADM. L-464/2015  
Página 1 de 17

## INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES MARCES", S. A. DE C.V. CON DOMICILIO EN: CALLE LARRALDE No. 201, COLONIA CHEPEVERA, MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
---**VISTO**.- El expediente administrativo No. **L-464/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el **C. Cesar Javier Martínez Garza**, en su carácter de administrador único y representante legal de la sociedad denominada "**INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES MARCES**", **S. A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad con Escritura Pública número 1002-mil dos, de fecha 19-diecinueve de Noviembre del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Florentino Silva Cavazos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 117-ciento diecisiete, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado; sociedad que es propietaria del inmueble ubicado en la calle **J. A. ROBERTSON** número **385**, en la **COLONIA CHEPEVERA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-100-003**, acreditándolo mediante Escritura Pública número 21,624-veintium mil seiscientos veinticuatro, de fecha 6-seis de Febrero del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 504.00 metros cuadrados, con una construcción total de 1,121.75 metros cuadrados, por construir.

## ANTECEDENTES

En fecha 18-dieciocho de Agosto del año 2015-dos mil quince, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo TM-000282-15, autorizó la Demolición Total de Construcción de 376.00 metros cuadrados, esto con respecto al predio ubicado en la calle Robertson número 385, Colonia Chepevera, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 11-100-003, con una superficie de terreno de 504.00 metros cuadrados.

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

## CONSIDERANDO

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 121 fracción I, 137 fracciones I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281,

8.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 10, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 32 36, 39, 46, 47, 49, 51, 52, 57, 64, 65, 69, 89, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37, 64, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso d) y fracción V inciso c) del orden legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**II.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto del 2014-dos mil catorce, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en la cual el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala lo siguiente: "**Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje...**"

**III.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente el inmueble que nos ocupa se encuentra desocupado, ya que se encontró cerrado al momento de la visita; de acuerdo con el proyecto que se solicita la licencia, no corresponde, ya que se realizará la demolición total del inmueble; no se observan obstáculos que pudieran obstruir el acceso a los cajones de estacionamiento.

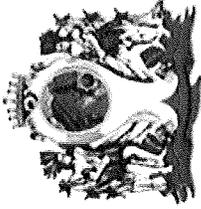
**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,121.75 metros cuadrados, distribuidos en 4-cuatro niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Por Construir	Total	Desglose de Areas
Sótano:	279.62 m2	279.62 m2	Estacionamiento para 9-cajones
P. Baja:	271.20 m2	271.20 m2	Estacionamiento semi-cubierto para 8-cajones, sala de espera y recepción.
1 Nivel:	266.25 m2	266.25 m2	Cuarto de control, Área de Impresión, Área secretarial, Oficina gerente, Sala de juntas, Recepción, Sala de espera y Baños.
2 Nivel:	304.68 m2	304.68 m2	Sala de juntas, Dirección, Oficina Gerente, Área secretarial, Terraza cubierta y Baños
<b>Total</b>	<b>1,121.75 m2</b>	<b>1,121.75 m2</b>	<b>Área de Oficinas y estacionamiento para 17-cajones</b>

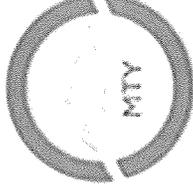
**V.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio

8.





# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 847/2016  
EXP. ADM. L-464/2015  
Página 3 de 17

de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso el inmueble en cuestión (HM) y su superficie de 504.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **CO5** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (378.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.69 (350.03 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.70** (856.80 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.69 veces (854.09 metros cuadrados, que resulta de restar a la construcción total de 1,121.75 metros cuadrados, el área de construcción de estacionamiento subterráneo de 267.66 metros cuadrados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (75.60 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (76.36 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (126.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.31 (153.97 metros cuadrados). Por otra parte cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 4, y el proyecto presenta 3 niveles (contabilizados a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa, de acuerdo a lo indicado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos y en el segundo párrafo de las notas, ambos contenidos en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey); así mismo cumple con la altura máxima para cada nivel de 4.00 metros, ya que el proyecto presenta una altura de 2.20 metros en el nivel de sótano y una altura de 4.00 metros en los niveles de planta baja, 1-uno y 2-dos, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obligado, se requiere de 1-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, para el uso de Oficinas Administrativas, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 520.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 17-dieciséiete cajones, los cuales resuelve dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

**VIII.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-447/2015 de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**IX.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por la parte solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/595/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales de fecha Septiembre del 2015-dos mil quince, realizados por el Ingeniero Mario Ruiz Campos, con número de cédula profesional 931943, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "Control de Calidad", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Andrés Martínez Reyna, con número de cédula profesional 517874, presentados por los interesados, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Ingeniero Cesar Alejandro Martínez Guerrero, con cédula profesional número 3644452) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/734/2015 de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mtv.gob.mx](http://www.mtv.gob.mx)



cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por PM & Asociados Ingeniería Vial, a través del Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con cedula profesional número 2882303, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G334/2015 de fecha 15-quince de Octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al Plano de Proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "PRISMA, Control de Calidad", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Andrés Martínez Reyna, con número de cédula profesional 517874, y al Estudio Geológico realizado por la empresa denominada "QController Laboratorios, S. de R.L. de C.V.", a través del Ingeniero Sten Flores de la Torre, con cedula profesional número 5413322, presentados por el interesado; condicionándolo a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 364/2015 de fecha 2-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto, y al Estudio Hidrológico elaborado por la empresa denominada "QController Laboratorios, S. de R.L. de C.V.", a través del Ingeniero Sten Flores de la Torre, con cedula profesional número 5413322, presentados por el interesado; condicionando a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

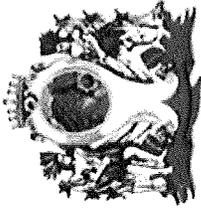
**X.-** El interesado acompañó Resolución de Alineamiento Vial de fecha 16-dieciseis de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la calle J. A. Robertson número 385, de la Colonia Chepevera, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 11-100-003, en la cual señala que en los estudios de vitalidad no se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es necesario señalar que deberá respetar su límite de propiedad a escrituras.

**XI.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número 115-370, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como las recomendaciones de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de un Edificio de Oficinas con Estacionamiento, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle J. A. Robertson número 385, de la Colonia Chepevera, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 11-100-003, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

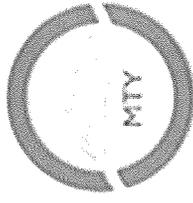
**XII.-** El solicitante anexa Póliza número EC 35002978, de fecha 15-quince de Julio del año 2015-dos mil quince, expedida por la empresa denominada Aba Seguros, S.A. de C.V., a favor de la sociedad denominada "Inmuebles y Construcciones Marces, S.A. de C.V.", con vigencia desde las 12:00 horas del día 15-quince de Julio del año 2015-dos mil quince, hasta las 12:00 horas del día 12-doce de Julio del año 2016-dos mil



8.



# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 847/2016  
EXP. ADM. L-464/2015  
Página 5 de 17

dieciséis; lo anterior para dar cumplimiento a que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

## ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble ubicado en la calle **J. A. ROBERTSON** número **385**, en la **COLONIA CHEPEVERA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-100-003**, el cual tiene una superficie total de **504.00** metros cuadrados, con una construcción total de **1,121.75** metros cuadrados, por construir.

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

- A. 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 2 y 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años;..." y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 1,121.75 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.**

**E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

- 1. 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**

ESTADO DE NUEVO LEÓN  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

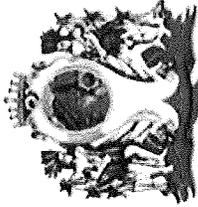
Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

**lo dispuesto en la Ley de 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.**

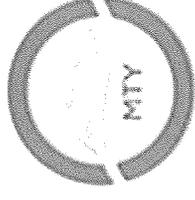
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. 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.
6. **El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
7. **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.**
8. **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.**
9. **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



8.



# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 847/2016  
EXP. ADM. L.-464/2015  
Página 7 de 17

14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. 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.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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 par 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.
25. 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.

**F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas**

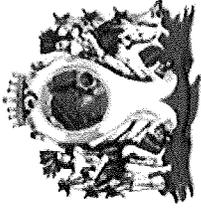
8.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gov.mx](http://www.mty.gov.mx)

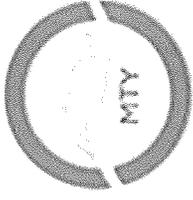
**que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ”. De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**

- G.** Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/595/SEPTTEMBRE/2015 de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:
1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
  2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
  3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
  4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
  5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
  6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
- H. 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 de Oficinas Administrativas 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).
  5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que**





# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 847/2016  
EXP. ADM. L-464/2015  
Página 9 de 17

- 6. **indica el proyecto presentado (17-dieciséis cajones). Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que se presenta en 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 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.
- 10. 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 rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

**I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/734/2015 de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por PM & Asociados Ingeniería Vial, a través del Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con cedula profesional número 2882303, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

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

a) Para la calle Joseph A. Robertson, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. 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.

3. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

4. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán medir 2.50 x 4.50 metros.

5. Las rampas vehiculares, deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % que de acuerdo al artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, la cual es la pendiente máxima permisible. Adicionalmente y de conformidad con el mismo artículo, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.

6. Se deberá considerar una altura mínima de 2.20 metros en los niveles de estacionamiento y en los accesos, de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

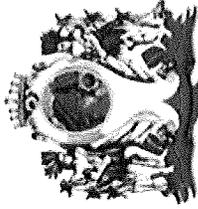
7. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

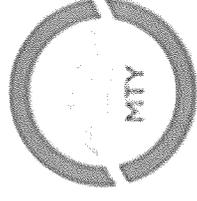
8. Debido a que las rampas vehiculares tienen doble sentido, deberá quedar bien representada la separación de los sentidos de circulación en estos puntos.  
Estas rampas que dan acceso a los niveles de estacionamiento, deberán contar con un ancho mínimo de 6.00 metros, de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. Los accesos vehiculares de entrada y salida a las zonas de estacionamiento que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos a los niveles de estacionamiento que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
10. El Desarrollo no deberá contar con dispositivos para el control de accesos, ya que el proyecto no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo con el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, el cual dice textualmente: *En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de tal manera que se albergue al menos una fila de 2 vehículos antes de ingresar al mismo y así no interferir con la vialidad de paso.*
11. Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
12. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
13. De acuerdo a las indicaciones emitidas en el Estudio de Impacto Vial, el Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
14. 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.

**J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-447/2015 de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- Durante la etapa de construcción.-**
1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
  3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
  4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y a través de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).



# SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 847/2016  
EXP. ADM. L-464/2015  
Página 11 de 17

5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

## **Durante la etapa de operación.-**

### **Generales**

17. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. 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**

19. 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.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 8:00 a las 18:00 horas (horario propuesto en la ficha

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



- ambiental).
21. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Emissiones al Aire**

23. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

**Contaminación del Suelo**

24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. 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.

**Contaminación del Agua**

29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
30. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial.
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

**Manejo de Residuos Sólidos**

32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
33. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
34. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

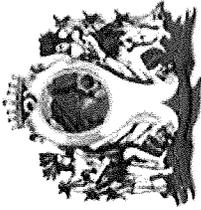
36. Deberá solicitar el permiso correspondiente de poda y/o tala del arbolado que interfiera en las actividades de demolición y construcción.
37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo 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 de contar con 1- un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 09-nueve árboles), y debido a que los cajones están parte bajo techo, deberá compensarlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación 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**

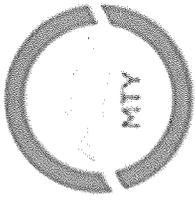
38. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y



88.



# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 847/2016  
EXP. ADM. L-464/2015  
Página 13 de 17

b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

**K. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G334/2015 de fecha 15-quince de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen Técnico Geológico, el cual fue realizado conforme al Plano de Proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "PRISMA, Control de Calidad", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Andrés Martínez Reyna, con número de cédula profesional 517874, y conforme al Estudio Geológico realizado por la empresa denominada "QController Laboratorios, S. de R.L. de C.V., a través del Ingeniero Sten Flores de la Torre, con cedula profesional número 5413322, presentados por el interesado, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:**

Con base en el plano y los Estudios presentados se desglosan las siguientes obligaciones:

- o El proyecto consiste en la edificación de oficinas administrativas de 3 niveles incluyendo Planta Baja y 1 sótano.
- o El predio se ubica en el valle del municipio de Monterrey cercano al cerro del Obispado, por lo que su topografía cuenta con baja pendiente, tiene una elevación media de 2,500 metros sobre el nivel del mar.
- o Con base en 2 sondeos exploratorios con una profundidad de 6.50m cada uno, se determinó la estratigrafía la cual se describe de la siguiente manera:
  - En la parte superior se tiene un firme de concreto y hasta un 1.00m de profundidad, se encontró una arcilla café claro muy suave. Le subyace una arcilla limosa de color café claro también muy suave y húmeda de 2.50m de espesor. Le sigue una arcilla de color café claro con grumos de carbonato de calcio y de 2.20m de espesor. Bajo este estrato y predominando hasta las profundidades máximas exploradas se detectó una arcilla de color café claro.
  - La resistencia en la prueba de penetración estándar fue muy variable de 5 a 16 golpes para los materiales finos arcillosos y de más de 60 golpes para las mezclas de gravas y boleas con arcilla.
  - El Nivel de aguas freáticas no fue detectado en los sondeos de exploración.
- o Las propuestas de cimentación consisten en lo siguiente:
  - Zapatas continuas o zapatas aisladas desplantadas a una profundidad de 3.00m a partir de los inicios de los sondeos de exploración. Se podrán diseñar con las capacidades de carga admisible recomendadas en el Estudio de Mecánica de Suelos.

- Pilotes colados en el lugar desplantados en el estrato de gravas con arcilla de color café claro hasta una profundidad de entre 6.00 a 6.50 m, diseñadas con una capacidad de carga admisible de  $\varnothing$  80cm con una qa= 34.29 Ton/pila;  $\varnothing$  100cm con una qa= 50.18 Ton/pila;  $\varnothing$  120cm con una qa= 69.00 Ton/pila y Cimiento corrido con una Df= 3.00 - 3.30 m con una qadm= 0.49 Kg/cm<sup>2</sup> respectivamente.

Las capacidades de carga admisibles fueron calculadas de acuerdo con la Teoría de Terzaghi considerando un factor de seguridad de 3 y un ancho unitario de 1.0m.



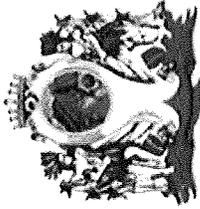
Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

- o Geomorfológicamente el área de estudio se ubica en la Provincia Sierra Madre Oriental, conformada por una cadena de sierras con orientación NW – SE con elevaciones máximas de 2,500 msm. No se encontró problemas por fallas, fracturas y/o hundimientos, además no se encontraron deslizamientos ni caídos así como tampoco flujos de lodo (licuación). No se presentan problemas de erosión, debido a que la zona se encuentra urbanizada. No se presentan cortes o problemas de caídos dada la topografía de la zona.

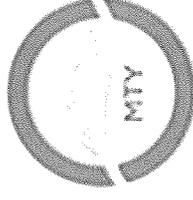
De acuerdo a los planos y los Estudios presentados se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Todas las excavaciones, rellenos, desplante de cimentación y pruebas de compactación, deberán ser inspeccionadas bajo la dirección y supervisión de un Ingeniero Geotécnico registrado a cargo del propietario; todos los suelos, equipos y procedimientos deberán ser aprobados por el Ingeniero Geotécnico antes de la ejecución de los trabajos.
- Una vez alcanzada la profundidad de desplante y cerciorarse de que la superficie expuesta se encuentre libre de materiales no apropiados para el soporte de la cimentación tales como escombros, material vegetal o suelo muy suelto, entre otros. En las excavaciones superficiales estas deberán protegerse inmediatamente con una plantilla de espesor mínimo cinco (5) centímetros, puesto que el remoldeo y los cambios bruscos de temperatura o inundaciones, producen deterioros graves al suelo de cimentación.
- Debe prestarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- Todos los rellenos bajo firme deberán ser compactados al 95% determinado por la prueba Proctor, y Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Se deberán considerar condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en las partes superiores de los cortes, drenaje inadecuado del predio y agua subterránea.
- En los taludes cercanos a las zonas de cimentación somera de las construcciones vecinas, se recomienda hacer un levantamiento de campo que permita definir su ubicación en planta y profundidad, para determinar el efecto en la estabilidad de las paredes de la excavación y proponer soluciones adecuadas para mantenerlas seguras, sin afectación.
- Considerar las sobrecargas inducidas por los vehículos en las calles adyacentes en los taludes de corte para evitar derrumbes y asegurar su estabilidad.

8.



# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 847/2016  
EXP. ADM. L-464/2015  
Página 15 de 17

- Deberá garantizarse un adecuado sistema de drenaje para el control de escurrimientos superficiales alrededor del desplante de la edificación, con el fin de evitar cualquier riesgo de estancamiento, acumulación e infiltración de humedad excesiva y/o erosión por socavación por escurrimiento sobre los taludes de corte, según sea el caso. Lo anterior con el fin de no vulnerar las condiciones de capacidad limitada de estabilidad del suelo de sustentación, bajo condición desfavorable de exposición
- Se recomienda realizar en la excavación a medida que se vaya profundizando, una pendiente del 2%, para que el agua reconozca dicha pendiente y se pueda realizar el achique de dicha agua mediante cárcamos de bombeo, en caso de que se presenten lluvias durante el proceso de excavaciones.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

**L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 364/2015 de fecha 2-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante el cual otorgó al proyecto, el visto bueno en materia de drenaje pluvial; mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto, y al Estudio Hidrológico elaborado por la empresa denominada "Qcontroller Laboratorios, S. de R.L. de C.V., a través del Ingeniero Sten Flores de la Torre, con cedula profesional número 5413322, presentados por el interesado; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:**

- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por QC Quality Controller Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción por medio del Ing. Sten Flores de la Torre (Cédula 5413322), con fecha de Agosto del 2015; el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- B) De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:
  - 1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proteger el área de sótano (estacionamiento), se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muro de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.
  - 2.- Aunado a esto, incluirá además un sistema de desalajo para el caudal captado en muros en nivel inferior (Cárcamos de Bombeo, Cisternas, etc.), así como un sistema de rejillas en rampas de acceso al nivel inferior.
- C) Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsecuente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- D) De acuerdo a la planta de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:



Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales, esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
  - 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
  - 3.- Se recomienda interrumpir la verticalidad de la bajante pluvial mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.
- E) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- F) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

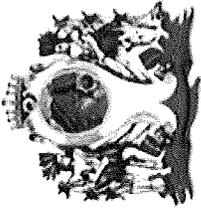
**M.** Deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como con las recomendaciones de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, señaladas en el documento de fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número 115-370, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., en relación al proyecto de un Edificio de Oficinas con Estacionamiento a desarrollarse en el predio ubicado en la calle J. A. Robertson número 385, de la Colonia Chepevera, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 11-100-003, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO:** Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

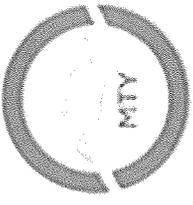
**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil

8.



# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 847/2016  
EXP. ADM. L-464/2015  
Página 17 de 17

siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifiquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**ING. GABRIEL EUGENIO TODD ALANIS**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / AEDC / eads  
*[Firma]*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse *[Firma]*, siendo las 15:10 horas del día 01 del mes de Marzo del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE *[Firma]*  
FIRMA *[Firma]*  
NO. DE GAFETE 78144

EL C. NOTIFICADO  
NOMBRE *[Firma]*  
FIRMA *[Firma]*

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

