



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4682/2015

EXP. ADM. L-006/2015

Página 1 de 12

**INSTRUCTIVO**

**C. LUIS MANUEL RAMIREZ ORTIZ  
CON DOMICILIO EN LA CALLE PRIVADA PRIVANZAS VENECIA No. 2006  
FRACCIONAMIENTO LAS PRIVANZAS 3  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-**

**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 18-dieciocho de Junio del año 2015-dos mil quince.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-006/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de Enero del 2015-dos mil quince, por el C. LUIS MANUEL RAMIREZ ORTIZ, en su carácter de propietario del predio ubicado en la calle **LA BARCA S/N, COLONIA LAS MITRAS**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-059-003**; lo cual justifica con la Escritura Pública Número 13,583-trece mil quinientos ochenta y tres, de fecha 5-cinco de Junio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 62-sesneta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 3-TRES VIVIENDAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual consta de una superficie de terreno de 338.65 metros cuadrados, con una construcción total de 669.54 metros cuadrados por construir.

**ANTECEDENTES**

En fecha 19-diecinueve de Agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del Expediente administrativo TM-000238-14, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total de 507.00 metros cuadrados de construcción existente en el predio ubicado en la calle La Barca No. 849, Colonia Las Mitras, identificado con el expediente catastral 11-059-003.

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

**CONSIDERANDO**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción I punto 1.1, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 69, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 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, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción II, 30, 49, 52, 53, 54, 55, 57, 64, 70, 71, 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,

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx    alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

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 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.

**III.-** De acuerdo al Plano de Densidades de dicho Plan, el predio en cuestión se encuentra en una zona clasificada como D-8 Densidad Media, en la que sólo se permiten 83 viviendas por hectárea, por lo que conforme a la superficie del predio en cuestión, las 3-tres viviendas solicitadas son permisibles.

**IV.-** Que el proyecto de construcción presentado consta de una construcción total de 669.54 metros cuadrados distribuidos en planta baja y dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Por Construir	Desglose de áreas
Planta Baja	220.84	Área de estacionamiento cubierto con capacidad para 7-siete cajones, y escaleras.
Planta 1er nivel	220.84	Vivienda 1, que consta de: sala, comedor, estudio, cocina, lavandería y dos recamaras. Vivienda 2, que consta de: Sala, comedor, estudio, cocina, ½ baño y escaleras que comunica al segundo nivel de la vivienda 2.
Planta 2do Nivel	227.86	Vivienda 3, que consta de: sala, comedor, estudio, cocina, lavandería y dos recamaras. Segundo Nivel de Vivienda 2, que consta de dos recamaras con vestidor
<b>Total</b>	<b>669.54</b>	



**V.-** Que de acuerdo a inspección ocular realizada en el inmueble que nos ocupa, en fecha 22-veintidós de Enero del 2015-dos mil quince, por personal adscrito a esta Secretaría, se pudo constatar que el predio en cuestión se encuentra baldío.

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 338.65 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (253.98 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.67 (227.86 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 4682/2015  
EXP. ADM. L-006/2015  
Página 3 de 12

Suelo) de 2.0 (677.30 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.98 (669.54 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.13 (44.02 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.14 (45.96 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (84.67 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.33 (110.79 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 5-cinco Niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, con una altura de 3.20 metros en cada uno.

**VII.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano en el Considerando anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, para el uso de Multifamiliar, requiere 2.3 cajones por unidad de vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado que consta de 3-tres viviendas, resulta el requerimiento de 7-siete cajones, resolviendo el proyecto con 7-siete cajones dentro del predio.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-008/2015, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del proyecto que nos ocupa sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** Que el interesado para dar cumplimiento a lo señalado en el oficio LTA-008/2015, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2015-dos mil quince, en el apartado de Reforestación punto 28, siendo lo siguiente: "...28. Deberá respetar el árbol fresno 38 cm de diámetro de tronco ubicado en banqueta, en caso de que el árbol interfiera con el proyecto, deberá solicitar su permiso de tala a esta Dirección". Por lo anterior, mediante oficio número 1086/2015/DIEC-SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Abril de 2015, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, informa al propietario lo siguiente: "...en respuesta al oficio por parte de usted, donde solicita la resolución en relación al trámite de Licencia Municipal de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción para Multifamiliar 3 viviendas, del predio ubicado en la calle La Barca No. 849, Fracc. Las Mitras, de esta Ciudad, cuyo expediente catastral 11-059-003 y expediente administrativo L-006/15, deberá reponer al vivero municipal por retiro de fresno de 38 cm de diámetro, sin permiso ubicado en banqueta, la cantidad de 72-setenta y dos árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco medidos a 1.20 cm de altura, además de pagar la cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra; por lo anterior el interesado acompaña copia simple de Factura número 3184, de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitida por el vivero denominado "Viveros Regionales", la cual avala la compra de 72 árboles palo blanco de 2" diámetro.

**X.-** 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, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DT/E/015/ENERO/2015 de fecha 26-veintiséis de Enero del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Cálculo Estructural realizado por la empresa DSC Diseño, Supervisión y Construcción, firmado por el Ingeniero Emilio González Saucedo, con cédula profesional 2346362, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 29 de diciembre del 2014, anexo al mismo; dictamen en el cual se dictan las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

2. Mediante oficio número DT/V/074/2015 de fecha 26-veintiséis de Enero del 2015, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados y plano de proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XI.-** En fecha 26-veintiséis de Noviembre del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle La Barca, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 27 de Noviembre del 2014, mediante el cual manifiesta lo siguiente: "Por medio de la presente me permito informar que me responsabilizo de tener un seguro de responsabilidad civil en la obra ubicada en la calle La Barca No. 849, Colonia Las Mitras, Monterrey, N.L....".

**XIII.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 17-dieciséis de Diciembre del 2014-dos mil catorce, emitió las recomendaciones y medidas de prevención en el diseño y construcción, para el proyecto de construcción para Multifamiliar con estacionamiento, a ubicarse en la calle La Barca No. 809, Colonia Las Mitras. Identificado con el expediente catastral 11-059-003, según se hace constar en el reporte I14-507. En dicho escrito señaló que se deberá cumplir con las recomendaciones de la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León y la NOM-002-STPS-2010; concluyendo que este edificio cuenta con un nivel de alto riesgo de incendio; y el 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. Por lo cual será a dicho Patronato a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 3-TRES VIVIENDAS**, en el predio ubicado en la calle **LA BARCA S/N, COLONIA LAS MITRAS**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-059-003**, el cual consta de una superficie de terreno de 338.65 metros cuadrados, con una construcción total de 669.54 metros cuadrados por construir.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4682/2015

EXP. ADM. L-006/2015

Página 5 de 12

- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina), y el plano relativo 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, y estar a disposición de la autoridad, de acuerdo al artículo 33 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.**
- C. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: la vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción II.- De 251.00 metros cuadrados hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción – 2-Dos años. Por lo anterior, toda vez que se trata de una construcción total de 669.54 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS para realizar las obras de construcción que se autorizan.**
- D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones:**
- a) 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 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.
  - b) 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.
  - c) 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.
  - d) 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.
  - e) 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.
  - f) **El Director Responsable 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.**
  - g) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  - h) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
  - i) **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 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 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.

- j) 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.
- k) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- m) 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- n) 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.
- o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- p) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- q) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- r) 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.
- s) 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.

**E. 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 uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá respetar el uso de edificación de MULTIFAMILIAR CON 3-TRES VIVIENDAS, siendo importante señalar que NO DEBERA AUMENTAR EL NUMERO DE VIVIENDAS que en este acto se le autorizan, toda vez que son las máximas permitidas en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro, ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 4682/2015  
EXP. ADM. L-006/2015  
Página 7 de 12

- mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 7-siete cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo para el giro solicitado.
  6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el área Jardinada que presenta en el proyecto.
  7. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molesta 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 estacionamiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  10. Deberá 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.
  11. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos de Municipio de Monterrey.
  12. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, obteniendo las licencias respectivas.

**F. Mediante oficio número DT/V/074/2015 de fecha 26-veintiséis de Enero del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos 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 ésta Secretaría.

a) Para la calle La Barca 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 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.
- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 5) Con respecto a los cajones propuestos en la parte posterior de la edificación, deberá contar con un área de maniobras vehicular de 6.00 metros de ancho debido a que el estacionamiento se proponen con una disposición de cajones a 90° con respecto al pasillo de circulación, de acuerdo al Artículo 65

del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Dicha área de maniobra deberá permanecer siempre libre de obstáculos móviles o fijos.

- 6) Cada uno de los cajones de estacionamiento deberán estar claramente señalizados, indicando a que vivienda o departamento estén asignados. De igual manera, el cajón de estacionamiento destinado a invitados deberá contar con señalamiento claro que lo identifique.
- 7) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, ya que se pretende utilizar tanto para las entradas como para las salidas vehiculares. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- 8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 9) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 10) 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.

**G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/015/ENERO/2015 de fecha 26-veintiséis de Enero 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, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

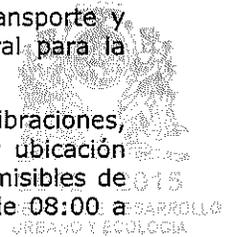
OFICIO No. SEDUE 4682/2015  
EXP. ADM. L-006/2015  
Página 9 de 12

5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege 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. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-008/2015, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción.-**

1. El horario de las actividades 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.
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 de la construcción que provoquen ruido y/o vibraciones, 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. 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.
5. 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 utilizando lonas o cualquier material que evite su dispersión, en suelos naturales.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
11. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.



12. 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**

13. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. 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**

15. Las actividades y los equipos que provoquen ruido, 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 residencial es de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (Modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994).
16. 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.
17. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en palapa, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

18. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
19. 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.
20. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
21. 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**

22. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

**Manejo de Residuos Sólidos**

26. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

27. 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.

**Reforestación**

28. Deberá respetar el árbol fresno 38 cm de diámetro de tronco ubicado en banqueta, en caso de que el árbol interfiera con el proyecto, deberá solicitar su permiso de tala a esta Dirección.
29. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 Artículo 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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 05-cinco árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 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**

30. 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 Artículo 16 incisos e) y f) Artículo 24 incisos a) y b) y c), Artículo 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
31. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

- I. En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 17-diecisiete de diciembre del 2014-dos mil catorce, dentro del Reporte número I14-507, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 11-059-003, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**TERCERO:** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las 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 Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 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.

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción III 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, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**

2012 - 2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**ING. TOMAS DAVID MACÍAS CANALES  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

TVNB/MYNL/macs

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Ramiro Montalvo Reyes y ser Ing. siendo las 11:15 horas del día 29 del mes de Junio del año 20 15.

EL C. NOTIFICADOR  
Nombre Angela D. Amador  
Firma [Firma]  
Credencial Oficial No. 123456

EL C. NOTIFICADO  
Nombre Ing. Ramiro Montalvo Reyes  
Firma [Firma]