



DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5116/2015
 EXP. ADM. L-066/2015
 Página 1 de 13

INSTRUCTIVO

C. PAULINA ELIZABETH CISNEROS LEAL
 CALLE CARLOS SALAZAR NO. 1401 ORIENTE,
 ZONA CENTRO, MONTERREY, N.L.
 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 07-siete días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-066/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de Febrero del año 2015-dos mil quince, por la **C. PAULINA ELIZABETH CISNEROS LEAL**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle **GENERAL CARLOS SALAZAR oriente números 1401 y 1411, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **04-041-004**, acreditándolo con la Escritura Pública número 27,843-veintisiete mil ochocientos cuarenta y tres, de fecha 1-uno de Abril del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y con residencia en esta Ciudad; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (ampliación de 97.18 metros cuadrados) y de **USO DE EDIFICACION para VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2-DOS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 264.24 metros cuadrados, con una construcción total de 400.18 metros cuadrados, de los cuales 303.00 metros cuadrados son autorizados y 97.18 metros cuadrados son por ampliar.

ANTECEDENTES

Mediante Plano de fecha 8-ocho de Enero del año 2008-dos mil ocho, la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizó dentro del expediente administrativo CH-004591-07, la construcción de 303.00 metros cuadrados, en dos plantas, para casa habitación unifamiliar, en el predio ubicado en la calle General Carlos Salazar número 1411, en la Zona Centro de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 04-041-004, con una superficie de 264.24 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, 137 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción I, 13, 14 fracción I puntos 1.1, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 73, 139, 156, 158, 159, y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo

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

000008

del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 26 fracción I, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 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 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 CENTRO**, en una Zona Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)** se considera como **PERMITIDO**, y de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciadados 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.- Que de acuerdo al Plano de Densidades (plano No. 10) contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una área de Densidad Habitacional D-9 (Densidad Media), donde se permiten **95 viviendas por hectárea**. Ahora bien de acuerdo a la superficie del predio de 269.24 metros cuadrados, esta densidad le permite construir hasta 2,51=3 viviendas como máximo (105.66 metros cuadrados por vivienda), cumpliendo con la densidad ya que el presente proyecto cuenta con 2-dos viviendas.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 400.18 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Total (m2)	Por Ampliar (m2)	Total (m2)
Distribución			
Departamento 1: sala, comedor, cocina, cochera para 1-un cajón de estacionamiento, lavandera, escaleras, 1-una recamara con baño y vestidor. Departamento 2: cochera para 1-un cajón de estacionamiento, sala, comedor, cocina, escaleras, 1-un baño y 1-una recamara	236.50	0.00	236.50
Departamento 1: 3-tres recamaras (1-una con baño y vestidor), terraza, 1-un baño (común), y escaleras.	163.68	97.18	163.68
Departamento 2: 3-tres recamaras (1-una con baño y vestidor), terraza, 1-un baño (común), y escaleras.	400.18	97.18	303.00
Total			303.00

V.- La interesada acompaña escrito con numero de oficio DOCINL-265/014 de fecha 2-dos de Diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Delegación del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble que nos ocupa, mediante el cual informa lo siguiente: "Informe a usted que el INMUEBLE que se presenta forma parte de los catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, y nuestra opinión técnica



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5116/2015
EXP. ADM. L-066/2015
Página 3 de 13

es que se conserve y restaure la primer crujía, y la ampliación deberá integrarse al contexto del edificio y los trabajos solicitados son: USO DE SUELO Y APLICACION DE CONSTRUCCION DE MULTIFAMILIAR”.

VI.- En relación a los lineamientos urbanísticos y a la normatividad de estacionamiento, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo 78, señala lo siguiente: “Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente.”; así mismo en su artículo 51 fracción III señala lo siguiente: “ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ...III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y...”; por lo que tomando en cuenta lo indicado en los artículos 51 fracción III y 78 del Reglamento antes citado, así como lo señalado en el oficio número DOCINL-265/014 de fecha 2-dos de Diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Delegación del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), que el inmueble que nos ocupa forma parte de los catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, el proyecto presentado por el solicitante queda eximido de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento.

VII.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 3-tres de Marzo del 2015-dos mil quince, al inmueble que nos ocupa, se hizo constar que actualmente se observa una propiedad con uso de multifamiliar, en la esquina existe una imprenta y en la cochera realizan venta de tacos; se observan dos espacios de cajones, solo está habilitado uno, el otro espacio venden tacos mañaneros. Es importante señalar que la interesada en relación a lo detectado en la citada inspección, presenta escrito de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual manifiesta lo siguiente: “Por este conducto me comprometo a retirar la venta de tacos y el equipo de imprenta que se encuentra en uno de los cuartos de mi propiedad para poder continuar con el trámite del permiso de ampliación multifamiliar y cumplir con los lineamientos que se me indican...”

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-068/2015, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2015-dos mil quince, señala los lineamientos ambientales a cumplir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento destinado vivienda multifamiliar; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

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 el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/287/MAYO/2015 de fecha 26-veintiseis de Mayo 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Valdemar Leal García, con número de cédula profesional 3139165, presentados por la interesada; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Ingeniero David Israel Vázquez López, con cédula profesional número 3491763) 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/293/2015, de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información y plano presentados por la solicitante, incluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones y recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

X.- La interesada acompaña Alineamiento Vial de fecha 25-veinticinco de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la calle Carlos Salazar número 1401 oriente, esquina con la calle Alvaro Obregón, Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 04-041-004, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar por dichas calles, su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así mismo deberá respetar un ochavo de 3.00 metros por 3.00 metros en la esquina formada por las citas calles.

XI.- la solicitante acompaña escrito de fecha 18-dieciocho de Febrero del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría mediante el cual, manifiesta el compromiso de adquirir un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al momento de la ampliación de construcción para Multifamiliar de 2 viviendas, respecto del inmueble ubicado en la calle Carlos Salazar número 1401 oriente, esquina con la calle Alvaro Obregón, Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 04-041-004. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

XII.- El solicitante acompaña oficio número DPC/191/15-M, de fecha 5-cinco de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1337/12/15, Tarjeta Folio 061/15-M, por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos para la operación y las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, para el proyecto de Multifamiliar 2 viviendas, esto en relación al inmueble ubicado en la calle Carlos Salazar número 1401 oriente, Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 04-041-004; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su



DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5116/2015
 EXP. ADM. L-066/2015
 Página 5 de 13

construcción y operación, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría 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 CONSTRUCCION** (ampliación de 97.18 metros cuadrados) y de **USO DE EDIFICACION para VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2-DOS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, para el inmueble ubicado en la calle **GENERAL CARLOS SALAZAR oriente números 1401 y 1411, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **04-041-004**, el cual tiene una superficie de 264.24 metros cuadrados, con una construcción total de 400.18 metros cuadrados, de los cuales 303.00 metros cuadrados son autorizados y 97.18 metros cuadrados son por ampliar.

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 Plano, la cual debidamente autorizada forma parte integrante de la presente resolución.

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 tracción I, 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: I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1 año;...", por lo que al tratarse la presente de una ampliación de construcción de 97.18 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **1-UN AÑO** 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 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 Construcciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del

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 Reglamento 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 apege estrictamente 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,





DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5116/2015
 EXP. ADM. L-066/2015
 Página 7 de 13

- 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, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege estrictamente 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.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aun que la obra en construcción este 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. Las actividades, los equipos o maquinaria 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).
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

Palacio Municipal de Monterrey
 Zaragoza ote 5/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

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

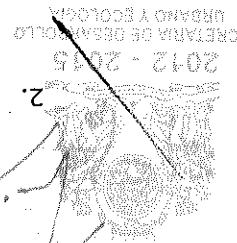
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

26. 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 profesionalista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ."** Por lo que, al término de los trabajos de construcción dentro de la vigencia otorgada, deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/287/MAYO/2015 de fecha 26-veintiseis de Mayo 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 vitalidades 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





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5116/2015
EXP. ADM. L-066/2015
Página 9 de 13

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 conservar y restaurar la primer crujía, así como también deberá integrar la ampliación de construcción solicitada al contexto del edificio, esto ya que el inmueble que nos ocupa forma parte de los catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, de acuerdo al escrito con número de oficio DOCINL-265/014 de fecha 2-dos de Diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Delegación del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León).

I. 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, 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 Vivienda Multifamiliar (2-dos unidades tipo departamento), en el inmueble 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.
5. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. 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.
8. 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.

J. En materia de Validad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/293/2015, de fecha 18-dieciocho de Mayo 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 y plano presentados por la 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.
 - a) Para la Calle Carlos Salazar, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Alvaro Obregón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote 5/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

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

52 (81) 8130.6565

000012

0004704

c) En la Esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

NOTA: 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. Tomando en cuenta el oficio N° DOCINL-265/014 firmado por la Antropóloga Elsa Rodríguez García Delegada de Centro INAH, N.L., donde se menciona que el inmueble se encuentra dentro de los catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, y con fundamento en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, se determina que no deben ser requeridos cajones de estacionamiento.
4. Dado que el Proyecto cuenta con 2 cajones de estacionamiento, deberán cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
5. El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes a estos accesos.
6. Con respecto a la vía, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de 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.
7. 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.
8. 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, para lo cual deberán de coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar las adecuaciones viales y el señalamiento necesario para la correcta operación vial del Desarrollo.
9. Quedan obligados el propietario o propietarios del Desarrollo a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona.

K) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberán retirar la actividad de imprenta, en caso de querer conservarla, deberá solicitar su factibilidad ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de esta Ciudad. (anexa carta en la cual se compromete a retirar el equipo de imprenta)
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores
3. 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

4. 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.



DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5116/2015
 EXP. ADM. L-066/2015
 Página 11 de 13

5. 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 residencial, siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y 50dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (Modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994).
6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientadas 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de materia sólida o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emissiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

15. Es prohibida la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
21. Deberá instalar contenedores con tapas para almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Restauración

24. Presenta antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey en fecha de ocho de enero del 2008 y con número de expediente CH-004591-07, por lo que queda exento del arbolado en área verde y estacionamiento.

Imagen Urbana

25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

L. Deberá cumplir con los lineamientos para la operación y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción en materia de protección civil, señaladas en el oficio número DPC/191/15-M, de fecha 5-cinco de febrero del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1337/12/15, Tarjeta Folio 061/15-M, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, para el proyecto de Multifamiliar 2 viviendas, esto en relación al inmueble ubicado en la calle Carlos Salazar número 1401 oriente, Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 04-041-004, 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 esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas 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: La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 apercebir 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5116/2015
 EXP. ADM. L-066/2015
 Página 13 de 13

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, responsabilidades, 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 el que por sí o por interposición 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, notificáse personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a los C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, Y GRISIELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TMB / MBV / gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse DAVID TOMAS MACIAS CANALES del mes de agosto del día 13 de agosto del mes de agosto del 2015 siendo las

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA
 NO. DE GAFETE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

FIRMA

