

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2848/2016  
EXP. ADM. L-268/2015  
Página 1 de 15

**INSTRUCTIVO**

**C.C. GENARO CANTU GARCIA, SAUL SERGIO CANTU GARCIA,  
OSVALDO CANTU GARCIA Y ALICIA GARCIA DE ANDA  
CON DOMICILIO EN LA CALLE PASEO DE LA JUVENTUD, N°  
2532, COLONIA CUMBRES TERCER SECTOR, MONTERREY,  
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 14-catorce días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-268/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, por los **C.C. GENARO CANTU GARCIA, SAUL SERGIO CANTU GARCIA, OSVALDO CANTU GARCIA** en su carácter de propietarios de la **Nuda Propiedad** y la **C. Alicia García de Anda Viuda de Cantú** en su carácter de propietaria del **Usufructo Vitalicio** del inmueble ubicado en la **CALLE SAYULA N° 315, COLONIA MITRAS SUR**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **11-057-002 y 004**; por la cual solicitan la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (02-DOS DEPARTAMENTOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (10-DIEZ OFICINAS)**, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con una superficie de 450.00 metros cuadrados cada uno que sumados generan un total de 900.00 metros cuadrados, y una construcción de obra nueva de 2,950.42 metros cuadrados; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 60-sesenta, de fecha 23-veintitres de Junio del 1955-mil novecientos cincuenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado JOSE GARCIA IZAGUIRRE, Notario Público con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, en la cual los C.C. Genaro Cantú García y Alicia García de Cantú, realizan un contrato de compraventa, con hipoteca en segundo lugar, del inmueble con una superficie de 450.00 metros cuadrados.
2. Escritura Pública número 8,928-ocho mil novecientos veintiocho, de fecha 25-veinticinco de Febrero del 1971-mil novecientos setenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado JOSE G. GUZMAN M., Notario Público número 28-veintiocho con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, en la cual los C.C. Genaro Cantú García y Alicia García de Anda de Cantú, realizan un contrato de compraventa, del inmueble ubicado en la calle Sayula marcada con el número 315, en la colonia Mitras Sur y una superficie de 450.00 metros cuadrados.
3. Escritura Pública número 12,440-doce mil cuatrocientos cuarenta, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la notaria número 113-ciento trece, con ejercicio en el primer Distrito registral del Estado, la cual contiene el Procedimiento Sucesorio Testamentario a Bienes de Genaro Cantú García, y en la que se designa como Únicos y Universales Herederos a Genaro Cantú García, Saúl Sergio Cantú García y Osvaldo Cantú García, de los cuales heredaran única y exclusivamente la Nuda Propiedad, ya que designo como heredera del Usufructo Vitalicio de todos los inmuebles de su propiedad a la señora Alicia Garcia de Anda de Cantú.

*Handwritten signatures and initials:*  
A. P. 4  
B.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**ANTECEDENTES**

1. Mediante expediente Administrativo TM-000171-15 de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, , la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza la demolición total de 292.00 metros cuadrados de construcción, para el predio con expediente catastral 70-11-057-002 y una superficie total de 450.00 metros cuadrados.
2. Mediante expediente Administrativo TM-000167-15 de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza la demolición total de 324.00 metros cuadrados de construcción, para el predio con expediente catastral 70-11-057-004 y una superficie total de 450.00 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 y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracciones I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 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 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 a), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracciones I punto 1.1 y fracción III punto 3.9, Artículo 15 fracciones I, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 49, 52, 53, 73, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 169 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, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 20, 25, 30, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 49, 52, 54, 55, 65, 66, 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 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

**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 indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, son considerados como **PERMITIDOS**; 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,694.59 metros cuadrados; de acuerdo a la siguiente tabla:

	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
Sótano 2	486.84 m <sup>2</sup>	486.84 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, 14-Catorce Cajones de Estacionamiento Techado, Elevador y Escaleras.
Sótano 1	663.86 m <sup>2</sup>	663.86 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, 12-doce Cajones de Estacionamiento Techado, Elevador y Escaleras.
P. B.	384.76 m <sup>2</sup>	384.76 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, 11-once Cajones de Estacionamiento Techado y 05-cinco cajones de Estacionamiento sin Techar, Elevador, Escaleras y Área Jardinada.
1 Nivel	383.88 m <sup>2</sup>	383.88 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, Oficinas y Baños.
2 Nivel	383.88 m <sup>2</sup>	383.88 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, Oficinas y Baños.
3 Nivel	383.88 m <sup>2</sup>	383.88 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, Oficinas y Baños.
4 Nivel	263.62 m <sup>2</sup>	263.62 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, 02-dos Departamentos cada uno con: 2-dos recamaras, 2-dos baños completos, sala-comedor, cocina, estancia 1/2 baño y cuarto de lavandería y terraza descubierta.
<b>Total</b>	<b>2,950.42 m<sup>2</sup></b>	<b>2,950.42 m<sup>2</sup></b>	

IV.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 2-dos de Julio del 2015-dos mil quince, se hace constar que actualmente existen 2-dos de inmuebles de 1 planta, los dos usados como comercializadoras, no se han realizado trabajos de demolición, ni construcción del proyecto presentado.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 900.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (675.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (671.60 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (1,800.00 metros cuadrados), y el proyecto presenta 2.00 (1,799.72 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (225.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (228.40 metros cuadrados); **Área Verde**, de 0.13 (117.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (120.87 metros cuadrados), Número de niveles máximos permitidos: 5-cinco niveles, y el proyecto presenta 5-cinco niveles, a una altura de 4.50 metros en la Planta Baja; por lo cual considerando lo anterior y dado que el máximo permitido es de 4.00 metros, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 307/2015, de fecha 26-diez de Junio del 2015-dos mil quince, en el cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto, es factible la altura prevista de 4.50 metros, en la planta baja.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**IV.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida acorde al plan antes citado, en lo que respecta a los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, conforme a lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	Viv/M2	Requiere	Predio		
Multifamiliar	2.30	Vivienda	2	4.60=5.00	Predio	42.00	Si Cumple
Oficinas	30.00	M2	1,056.65	35.22=35			
Requiere			<b>40.00</b>				

**VI.-** La Dirección de Protección Civil de Nuevo León, mediante oficio **No. DPCE-CAE-J/D-159/2015**, de fecha 19 de Mayo 2015 emitió dictamen respecto al proyecto a instalar en el inmueble que se encuentra ubicado en la calle Sayula N° 315 y 317 en la colonia Mitras Sur, con los expedientes catastrales 11-057-002 y 004, en el cual otorga las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales y durante la etapa de construcción; 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. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

**VII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio 1158/2016 emite dictamen LTA-444/2015, de fecha 13-trece de Abril del 2016-dos mil dieciséis, otorga 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.

**VIII.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha 8-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Civil Mario Ruiz Campos, con cédula profesional 931943, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Análisis Hidrológico Superficial de fecha Mayo del 2015-dos mil quince, elaborado por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez con cedula profesional 4741200.
- Estudio Geológico elaborado por G y P, Geología y Servicios a través del Ing. Sergio Marvin Galván Mancilla con cedula profesional 2475146, así como también carta responsiva de fecha 15-quince de Mayo del 2015-dos mil quince, en la cual establece que no existe riesgo geológico.
- Estudio de mecánica de suelos, de fecha 07-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa Laboratorios de Suelos y Concretos, S.A., a través del Ing. José Ignacio Rincón Lopez con cedula profesional N° 345343, quien se responsabiliza de dicho estudio.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por "PM y Asociados Ingeniería Vial", de fecha 26-veintiséis de Enero del 2014-dos mil catorce, firmado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo con cedula profesional 2882303.

**IX.-** Acompaña escrito de fecha 2-dos de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez con cedula Profesional 1539925, se manifiesta como Director Responsable de Obra para la construcción de una obra nueva de un edificio de oficinas y departamentos e identificados con el expediente catastral 11-057-002 y 004

**X.-** De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, se emitieron 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

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)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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:

- Oficio número DPT/E/712/DICIEMBRE/2015 de fecha 5-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, demás documentos y estudios 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.
- Oficio número DT/V/485/2015 de fecha 22-veintidos de Julio del 2015-dos mil quince, la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial firmado por la Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Oficio No. DT/H 231/2015 de fecha 01-primer de Julio del 2015-dos mil quince, la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el estudio Hidrológico - Hidráulico, en materia de drenaje pluvial, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XI.-** En fecha 19-diecinove de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la antes llamada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Calle Sayula, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito 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 CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (02-DOS DEPARTAMENTOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (10-DIEZ OFICINAS)**, para los predios ubicados en la **CALLE SAYULA N° 315, COLONIA MITRAS SUR**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expediente catastral **11-057-002 y 11-057-004**, los cuales cuentan con una superficie de 450.00 metros cuadrados cada uno que sumados generan un total de 900.00 metros cuadrados, y una construcción de 2,950.42 metros cuadrados de obra nueva que se autoriza.

*R*  
*A*  
**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 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**

*8.4*  
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)



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 Fracción III 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 a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a lo siguiente: III.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción 03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 2,950.42 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D. 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. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
  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 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.
  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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 apercibe 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, 60, 74, 75, 76 y 87 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 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.
14. 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.
15. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

**E. 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 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).**

**F. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

- a) 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.).
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **MULTIFAMILIAR (02-DOS DEPARTAMENTOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (10-DIEZ OFICINAS)**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los

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)



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) 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.
  - f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  - g) 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.
  - h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 40-cuarenta cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
  - j) 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.
  - k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  - l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
  - m) 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.
- B) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir La Dirección de Protección Civil de Nuevo León., mediante oficio No. DPCE-CAE-J/D-159/2015, de fecha 19 de Mayo 2015 emitió dictamen para el inmueble que se encuentra ubicado en la calle Sayula N° 315 y 317 en la colonia Mitras Sur, con los expedientes catastrales 11-057-002 y 004, en el cual otorga en el cual otorga las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales y durante la etapa de construcción, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones e inspecciones 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 que será a esa dependencia Estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.**
- C) En materia de Hidrología, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/H 231/2015, de fecha 01-Primero de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, y que consiste en lo siguiente:**
- a) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado a través del Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula 4741200) con fecha de Mayo 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

1.- Deberá levantar el nivel de plataforma 20 cm. arriba de la altura del cordón, como medida de protección en caso de lluvias extraordinarias.

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 sótanos (estacionamientos), 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 desalojo 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 subsiguiente 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:

1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 6", 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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

que se apegue 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.

- g) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

**C) En materia de Estructural, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPT/E/712/2016, de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, y que consiste en 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 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.
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.

**C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/485/2015, de fecha 22-veintidos de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, conforme al estudio de impacto vial y demás documentos presentados por el interesado y que consiste en 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la calle Sayula, 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. 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.
4. 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.
5. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
6. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. Dado que las rampas vehiculares propuestas son de doble sentido, se deberá señalizar de manera clara el sentido de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento.
8. 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.
9. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos. En caso de tener intensión es su instalación, deberá cumplir con los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.  
*ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.*  
*ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.*
10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
11. 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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2848/2016  
EXP. ADM. L-268/2015  
Página 12 de 15

Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial, las adecuaciones viales necesarias y la infraestructura para la optimización en la semaforización en los cruces dentro del área de influencia del edificio cuando así lo requiera, todo ello para la correcta operación del Desarrollo.

12. Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

**D) En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio N° 1158/2016 dentro de dictamen LTA-000267/2015, de fecha 13-trece de Abril del 2016-dos mil dieciséis 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 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 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves 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).
5. En caso de que los residuos de demolición y construcción sobrepasen los 80 m3 deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (NOM-161-SEMARNAT-2011).
6. 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.
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 establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.



#### DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

13. 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 y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. 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**

15. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutive del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificación y Construcción de un Edificio para Uso Administrativo" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 462/SPMARN-IA/16).
16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificación y Construcción de un Edificio para Uso Administrativo".
17. Deberán 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**

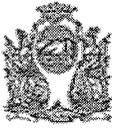
##### **Ruido y/o Vibraciones**

19. No deberán existir espacios abiertos, 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 provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con la vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. 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**

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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.  
30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.  
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.  
32. 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**

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.  
34. 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.  
35. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.  
36. 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.  
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 25-veinticinco árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponer los 25 árboles 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 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**

40. 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.  
41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2848/2016  
EXP. ADM. L-268/2015  
Página 15 de 15

el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de 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 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 apercebir a los interesados en términos del artículo 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 apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano adscrito.

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse

_____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____	
EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____	NOMBRE _____
FIRMA _____	FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____	