



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2016



27 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE -4187 /2017

**ASUNTO: Expediente Administrativo L-000269-2015**

### ACUERDO

- En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete.-  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000269/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, por el C. Cesar Ventura Carmona Abrego, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **SETURA, S.A. DE C.V.** quien acredita su personalidad y existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Pública Número 18,211-dieciocho mil doscientos once, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público Cesar González Cantú, Notario Público Suplente de la Notaria Publica Numero 69-sesenta y nueve de la cual es Titular el Licenciado Jorge Aarón González Flores Notario Público, Titular de la Notaria Pública Numero 69-sesenta y nueve con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y con Residencia en esta Ciudad; propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE MARSELLA S/N, COLONIA ALTA VISTA** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **31-222-003**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 7,131- siete mil ciento treinta y uno, de fecha 25-veinticinco de Abril del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Titular de la Notaria Publica Numero 69-sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (04-CUATRO UNIDADES)**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 1,064.81 metros cuadrados y por construir un total de 2,554.87 metros cuadrados con una barda de 57.57 metros lineales.

### ANTECEDENTES

En fecha 28 de Abril del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo TM-000121-15, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total para una construcción de 198.00 metros cuadrados.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2019



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, 96, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 318, 325, 344, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 fracción I, 13, 14 fracción I punto 1.1, artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan 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..."**

8  
[Firma manuscrita]



III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,554.87 metros cuadrados, distribuidos de acuerdo a la siguiente tabla:

	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	Comentarios
SÓTANO 2	638.60	638.60	Área de Estacionamiento para 15-cajones, escaleras y elevador.
SOTANO 1	638.60	638.60	Área de Estacionamiento para 12-cajones, escaleras y elevador.
PLANTA BAJA	425.89	425.89	Área Social( Lobby/recepción, baños, gimnasio, salón de yoga, escaleras, y elevador, 03-cajones de estacionamiento,
PRIMER NIVEL	425.89	425.89	DEPARTAMENTO 1( sala comedor, cocina, 02-recamaras , sala de T.V., ) DEPARTAMENTO 2( sala comedor, cocina, 03-recamaras, sala de T.V.), cuarto de servicio , escaleras y elevador
SEGUNDO NIVEL	425.89	425.89	DEPARTAMENTO 3( sala comedor, cocina, 02-recamaras , sala de T.V., ) DEPARTAMENTO 4( sala comedor, cocina, 03-recamaras, sala de T.V.), cuarto de servicio , escaleras y elevador
<b>Total</b>	<b>2,554.87</b>	<b>2,554.87</b>	<b>04- Departamentos y estacionamiento para 30- cajones</b>

IV.- 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 1,064.81 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.60 (638.88 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.60 (638.60 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.20 (1,277.772 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.20 (1,277.67 metros cuadrados); tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos", por lo tanto, de la construcción total de 2,554.87 metros cuadrados, se descontaron 1,277.20 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 1,277.67 metros cuadrados citados; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.20 (212.962 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.37 (389.44 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.40 (425.924 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.40 (426.21 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: Hasta 3-tres Niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.20 metros, cumpliendo con lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

V.- Que de acuerdo al Plano de Densidades, señalado como No. 13 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una Zona de Densidad D-4 (Baja), donde se permiten **33 viviendas por hectárea** (303.03 metros cuadrados por vivienda); ahora



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



bien de acuerdo a la superficie por aprobar de 1,064.81 metros cuadrados, es factible desarrollar las 04-cuatro viviendas solicitadas como máximo.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, para el giro de Vivienda Multifamiliar, requiere 2.3-dos punto tres cajones de estacionamiento por vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado señala un total de 04-cuatro viviendas, por lo que resulta el requerimiento de 9-nueve cajones; solucionando el proyecto con 30- treinta cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 07-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, se detectó que al momento de la visita en el domicilio se ubicó un inmueble de 1 planta abandonado y cerrado con candado.

VIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 28-veintiocho de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-380, para el giro de Multifamiliar con estacionamiento, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Calle Marsella s/n entre Junco de la Vega y Viena de la Colonia AltaVista, e identificado con el número de expediente catastral 31-222-003, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- El solicitante presenta oficio No. 098/SPMARN- IA/15 de fecha 21 de Enero del 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, en donde autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el Proyecto el cual consistente en la construcción de un multifamiliar de 04-cuatro viviendas en una superficie de 1,064.81-un mil sesenta y cuatro punto ochenta y un metros cuadrados de terreno, en el Municipio de Monterrey N.L., por lo que en la ejecución del proyecto deberá cumplir además con las recomendaciones citadas en el oficio de referencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio número 4411/2016 dentro del dictamen LTA-000552/2016, de fecha 15 de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emite 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.

XI.- Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Expediente PDE-000639-16, Oficio No:



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



2240/16-DIEC-SEDUE, de fecha 15-quince de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis y notificado al interesado el día 14-catorce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, en dichos lineamientos se establece, entre otros, que deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la biomasa de 1-un aguacate, 01-nogal y 06-seis leucaenas, la cantidad de 20-veinte árboles nativos de la siguientes especies: Encino, Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetro de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura 1041, de fecha 15-quince de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por concepto de 20—veinte árboles Encino Verde, de las características señaladas, emitida por EL PARÍAN JARDINERÍA INTEGRAL S.C. DE R.L. DE C.V., subsanando de esta manera dicho requerimiento.

**XII.-** 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, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha Noviembre del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero David Alejandro Martínez Mas, con cédula profesional 8372082, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha de Agosto del 2015-dos mil quince anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 13-trece de Junio del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "EEMSSA" Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V., firmada por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con cédula profesional 1825655.
- Estudio de Análisis Geológico-Geotécnico de fecha Febrero del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "Ingenierías - Consultorías", firmada por el Ing. Rafael Luna Gutiérrez, con cedula profesional 3760432, el cual se manifiesta como responsable de **No existir Riesgo Geológico** mediante escrito de fecha 22 de febrero del 2016-dos mil dieciséis.
- Estudio Geotécnico de Estabilidad de Taludes de fecha Abril del 2016-dos mil dieciséis realizado por la empresa " Ingenierías - Consultorías", firmada por el Ing. Rafael Luna Gutiérrez, con cedula profesional 3760432, el cual se manifiesta como responsable de **No existir riesgo Estabilidad de Taludes** mediante escrito de fecha 22 de Abril del 2016.
- Estudio de Análisis de Riesgos Hidrológicos de fecha Febrero del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "Asesoría y Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Aplicada", a través del Ingeniero Alejandro Elizondo Castañeda, con cédula profesional 3395518, el cual se manifiesta como responsable de **No Existir Riesgo Hidrológico** mediante escrito de fecha 23 de Febrero del 2016-dos mil dieciséis.

**XIII.-** Acompaña escrito de fecha 13-trece de Agosto del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero Miguel Ángel Chapa Garza, con cédula profesional 2587974, se manifiesta como Director



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Responsable de la Obra del proyecto consistente en Departamentos a realizarse en la Calle Marsella n° 306 , e identificado con el expediente catastral 31-222-003.

**XIV.-** 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, la Dirección de Proyectos Técnicos 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/720/DICIEMBRE/2015 de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/653/2015 de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, además del Estudio de Impacto Vial elaborado por De Anda Ingeniería Vial Urbana y firmado por el Ingeniero Elva María De Anda De Alba, 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.
- Mediante oficio No. DT/H 327/2015 de fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DPTDU/G088/2016 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 13-trece de Junio del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "EEMSSA" Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V., firmada por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con cédula profesional 1825655, el cual se manifiesta como responsable de *No Existir Riesgo Geotécnico* mediante escrito de fecha 15 de Junio del 2015-dos mil quince; otorgando el visto bueno a dicho estudio, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el



*[Firma manuscrita]*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



fin de garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

**XV.-** En fecha 15-quince de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Marsella, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XVI.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, en el cual establece lo siguiente: *"Por medio del presente escrito le informo que al momento de iniciar con el proceso de construcción contare con un seguro de responsabilidad civil contra terceros el cual estará vigente durante todo el tiempo que dure la construcción y hasta un año después de haber presentado la terminación de obra..."*

Que de acuerdo a lo 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 CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (04-CUATRO UNIDADES)**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **31-222-003**, ubicado en la **CALLE MARSELLA S/N, COLONIA ALTA VISTA**, el cual cuenta con una superficie de 1,064.81 metros cuadrados, y una área por construir de 2,554.87 metros cuadrados con una barda de 57.57 metros lineales.

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

- ✓ **A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**



- 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 la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 2,554.87 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-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:
- 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.
  - El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
  - 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 IV 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.

- h) 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.
  - i) 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.
  - j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  - k) Se le hace del conocimiento 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.
  - l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  - m) 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.
  - n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados)., colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
  - o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- 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:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento.
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 (04- CUATRO UNIDADES)**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 09-nueve cajones de estacionamiento requeridos como mínimo y el proyecto presenta 30-treinta cajones para el uso solicitado, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. 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.
12. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2016



presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

- G) La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 28-veintiocho de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-380, para el giro de Multifamiliar con estacionamiento, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Calle Marsella N° 306 entre Junco de la Vega y Viena de la Colonia AltaVista, e identificado con el número de expediente catastral 31-222-003, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/720/DICIEMBRE/2015 de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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 con rigor durante el proceso constructivo.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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.

**I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/653/2015 de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Marsella, 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. Se podrá aceptar hasta un 25% de cajones para vehículos compactos.
4. Con respecto a los cajones de estacionamiento propuestos mediante una disposición en fila de dos vehículos (tipo tándem), dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda con el fin



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



de evitar conflictos entre los usuarios del estacionamiento. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o Horizontal, señalando a qué departamento corresponde.

5. 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.
6. El acceso vehicular al estacionamiento del sótano deberá contar con un ancho mínimo de 6.00 metros, ya que se propone la entrada y salida vehicular por el mismo punto. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Las entradas y salidas vehiculares al estacionamiento del sótano deberán realizarse siempre de frente.

7. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
8. Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
9. La rampa vehicular propuesta deberá cumplir el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey que establece lo siguiente:

*Artículo 57.- En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.*

- ✓ 10. Con el fin de permitir la circulación vehicular sobre las rampas propuestas para la entrada y salida al estacionamiento del sótano, el Proyecto debe tomar en cuenta en su diseño los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey



*Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.*

*Artículo 68.- Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10%.*

11. Tanto los niveles del sótano como las rampas vehiculares deberán contar con una altura mínima libre de 2.20 metros de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, el cual señala que la altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65-dos metros y sesenta y cinco centímetros y en los demás pisos de 2.20-dos metros y veinte centímetros.
12. Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento principalmente en el área de la rampa.
13. Dado que el estacionamiento cuenta en su interior con pasillos de circulación y rampas vehiculares de doble sentido de circulación en cada uno de sus niveles, se deberá de contemplar la instalación de espejos convexos alternados de modo que todos los usuarios tengan la visibilidad necesaria en cualquier punto para poder realizar sus maniobras sobre las rampas de manera segura. Aunado a esto, se deberá contar con personal de planta que brinde apoyo a los usuarios para las maniobras al interior del estacionamiento. Además, se deberá contar con una adecuada iluminación en todos sus niveles de estacionamiento.
14. El propietario del Desarrollo deberá contar con personal de planta que auxilie a los usuarios del estacionamiento a realizar sus maniobras vehiculares, ya que si bien el proyecto cumple con la reglamentación establecida, las maniobras en ambos extremos de la rampa pueden llegar a ocupar más de los tres metros designados a cada carril de circulación. El personal deberá auxiliar a los automovilistas a realizar estas maniobras y evitar cualquier tipo de conflicto vehicular, dando preferencia a los vehículos que pretenden ingresar sobre los que pretendan salir con el fin de evitar filas vehiculares al exterior.
15. Debido a que el pasillo de circulación vehicular presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, deberá 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.



8. 14. 4



16. No se deberá contar con sistemas para el control de accesos ya que el estacionamiento no cuenta con las características necesarias para ello, de acuerdo a 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.*

17. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.

18. 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.

19. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

20. El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido

J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio número 4411/2016 dentro del dictamen LTA-000552/2016, de fecha 15-quince de Noviembre del 2016-dos mil



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Visto resolutivo bajo oficio número 098/SPMARN-IA/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día 21 de enero de 2015 y notificado a la SEDUE donde se le comunica al promovente que no es necesario sujetar al proyecto al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León; presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para **Multifamiliar (04-Unidades Habitacionales Tipo Departamentos)** del expediente administrativo L-269/2015 de un predio ubicado en Marsella No. 306 Col. Altavista de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 31-222-003. -

#### 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 sobrepasen los 80 m<sup>3</sup> 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 explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
SUSTENTABLE Y ECOLOGÍA



el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

8. 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.
9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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**

16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

18. 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.

19. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
20. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### **Contaminación del Suelo**

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

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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. 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.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

38. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-639-16 el cual fue resuelto con la reposición de 20-veinte árboles de especie encino de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco medidos 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 15-quince árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 15 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, 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.



K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G088/2016 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.



• El desplante de la cimentación deberá realizarse en el estrato competente.

- Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado. Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución.
- En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.



- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Para el relleno de las excavaciones realizadas donde se alojará la cimentación se deberá utilizar un material de tipo terraplén (conforme a las especificaciones de la S.C.T.) compactando por lo menos al 95% de su peso volumétrico seco máximo y en capas de espesor no mayor a 20 cm con apisonadora de impacto, en caso de utilizarse herramienta manual el espesor no deberá de sobrepasar los 10 cm.
- Deberá realizarse un levantamiento de toda la infraestructura existente con el fin de localizar y ubicar tuberías de servicio de (agua y gas) para evitar su rompimiento y cualquier riesgo de accidente.
- Deberá garantizarse un adecuado sistema de drenaje para el control de escurrimientos superficiales alrededor de la excavación, con el fin de evitar cualquier riesgo de estancamiento, acumulación e infiltración de humedad excesiva y/o erosión por socavación por escurrimiento sobre los taludes de corte, según sea el caso. Lo anterior con el fin de no vulnerar las condiciones de capacidad limitada de estabilidad del suelo de sustentación, bajo condición desfavorable de exposición.
- Se recomienda que las excavaciones se realicen en condiciones secas y tomar las precauciones necesarias como la colocación de barreras, muros de protección y la construcción de zanjas o canales para evitar que el agua de lluvia afecte la superficie de los taludes o genere inundaciones al interior de las excavaciones, además de encauzar las corrientes superficiales hacia fuera del predio
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y



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



absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.

- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

L) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 327/2015 de fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme a los planos presentados por el solicitante, 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, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en el plano del proyecto, se tiene lo siguiente:

A) 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 las áreas de sótanos, 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.

B) De acuerdo a las plantas 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.

- C) Además, la construcción contempla una losa jardín (zona central ), para lo cual deberá garantizar el manejo del agua y su desalojo, considerando pendientes, detalles y tuberías necesarias para dicho fin.
- D) 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.
- E) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- F) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se 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) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y 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 apercibir 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, respnsivas, 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 y 387 fracción IV 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.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



**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 firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

SCS / AEDC / gfm

