



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



07 de noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3413/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000564-15

**INSTRUCTIVO**

**C. JESUS DAVID ESPEJO VILLALOBOS Y MARIA EMILIA MANCILLAS BORTOLUSSI**  
**C.REFORMA #2220 COLONIA OBRERA**  
**EN MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

Presente. -

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

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.---  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000564/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de Noviembre del 2015-dos mil quince, por el **C. JESUS DAVID ESPEJO VILLALOBOS Y MARIA EMILIA MANCILLAS BORTOLUSSI**, como propietarios del inmueble identificado con el número de expediente catastral **09-028-008** en la **CALLE REFORMA #2220 COLONIA OBRERA EN MONTERREY N.L.**, quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Número 16,300-dieciseis mil trescientos, de fecha 09-nueve de Octubre de 2006- dos mil seis, certificada ante la fe del Licenciado Luis Manautou Gonzales, Titular de la Notaria Pública número 35-Treinta y cinco, con ejercicio en el primer distrito registral en el estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta fuera de protocolo número 16,300-dieciseis mil trescientos, de fecha 09-nueve de Octubre de 2006- dos mil seis; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN)** para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 315.00 metros cuadrados, con una construcción total de 630.00m<sup>2</sup> de los cuales 251.61 metros cuadrados son existentes autorizados, y 378.39 metros cuadrados son por ampliar.

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



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



## ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante instructivo y plano, con oficio 124-08-SRR/SEDUE, en fecha 27-Veintisiete de Febrero del 2008 –dos mil ocho, dentro del Expediente administrativo L-567/2007, autorizó la Licencia Municipal de Uso de Suelo y uso de Edificación para Oficinas Administrativas, en el predio ubicado en Reforma No.2220 entre las calles Batallón de San Blas y Juan de la Barrera, e identificado con el número de expediente catastral 09-028-008, y una construcción total de 327.26 metros cuadrados.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante instructivo y plano, con oficio SEDUE 090/2012, En fecha 13-trece días de Noviembre del 2012 –dos mil doce, dentro del Expediente administrativo L-391/2012, autorizó la Licencia uso de Edificación (Ampliación) y construcción( Ampliación) para Oficinas Administrativas, en el predio ubicado en Reforma No.2220 entre las calles Batallón de San Blas y Juan de la Barrera, e identificado con el número de expediente catastral 09-028-008, y una construcción total de 251.61 metros cuadrados.

## 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, 191 fracciones v y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9, fracción I punto 4 inciso d), 10, 11, 12, fracciones III, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones III, 13 fracciones I a la IX, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 090/2012 de fecha 13-trece de Noviembre del 2012-dos mil doce, dentro de los expedientes administrativos L-567/2007 y L-391/2012, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para uso de suelo, edificación y construcción de Oficinas Administrativas, conforme al Plan



de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona que es clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"*, y considerando esto, se ara el presente análisis.

**III.-** Que en atención a lo precisado en el considerado inmediato anterior, al predio en cuestión le fueron fijados los lineamientos urbanísticos conforme al plan de desarrollo urbano 2002-2020, donde se indica que la zona comprendida entre avenida constitución, avenida Colón, Venustiano Carranza y la "y" griega, es el Centro del municipio y de la metrópoli, y se trata de una zona heterogénea que concentra servicios y equipamientos metropolitanos con el fin de promover la regeneración de este espacio se le dará un tratamiento especial liberado densidades y lineamientos urbanísticos, por lo cual en el centro metropolitano, la densidad habitacional, el COS Y CUS serán libres, y no se requieren cajones de estacionamiento.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 630.00 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	AUTORIZA DA	POR CONSTRUIR	TOTAL	Comentarios
<b>PLANTA BAJA</b>	251.61 m2	63.39 m2	315.00 M2	Cuenta con las siguientes áreas: sala de juntas, bodega, oficinas, comedor, área de servicio, recepción, escaleras y estacionamiento techado.
<b>1 NIVEL</b>	0.00 m2	315.00 m2	315.00 M2	Cuenta con las siguientes áreas: bodega, archivo muerto, área para oficinas, 2 baños de damas, 2 baños de hombres, cocineta, escalera y salón de usos múltiples.
<b>Total</b>	<b>251.61 m2</b>	<b>378.39 m2</b>	<b>630.00 m2</b>	<b>OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON 1- UN CAJONE DE ESTACIONAMIENTO</b>



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



V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de Enero del 2016-dos mil Dieciséis, Al momento de la visita se pudo constar que a la propiedad solicitada se le da uso de oficinas y que aún no se inicia con los trabajos de ampliación solicitados, aún no se inicia con las modificaciones en la distribución en la P.B, aún no se habilita el área de estacionamiento, en general el resto de la Edificación si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado (Autorizada).

VI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 0584/DIEC/2016 dentro del expediente **LTA-525/2015 de fecha 18-Dieciocho de Marzo del 2015-dos mil dieciséis**, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

VII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/686/NOVIEMBRE/2015 de fecha 28-veintiocho de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Agustín Jaime Méndez Lerma, con número de cédula profesional 1897948, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arq. Blas Reyna Rodríguez, con número de cédula profesional 1539925) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/844/2015 de fecha 7-siete de diciembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 13-trece de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en el predio ubicado en la calle Reforma N°2220 COLONIA Obrera, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 09-028-008, en la cual señala que 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, debiendo respetar para la Calle. Reforma su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



IX.- La Dirección Municipal de Protección Civil del Monterrey, mediante oficio No. DPC/1754/15-M, Tarjeta Folio No°1120/15-M, Expediente No.PC/1714/12/15 de fecha 17-Diecisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, con respecto al proyecto de instalación del establecimiento, ubicado en la calle Reforma número 2220 Colonia Obrera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señala los lineamientos. Y recomendaciones para prevención de riesgos y de seguridad generales y que deberán implementarse durante la etapa de construcción, en el citado establecimiento, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN)** para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS,** en el predio ubicado en la calle **REFORMA No.2220 COLONIA OBRERA,** jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **09-028-008,** el cual tiene una superficie de 315.00 metros cuadrados, y una construcción total de 630.00 m<sup>2</sup>, de los cuales 251.61 metros cuadrados son autorización previamente, y 378.39 metros cuadrados se autorizan por ampliar.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.



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



- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. *La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: II. de 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 año...*"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 378.39 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **2-DOS AÑO** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
  2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 en días hábiles.
  3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
  4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
  5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de



rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.





23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
  24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
  25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
  26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
  27. 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. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
  2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
  3. Deberá de respetar el uso de edificación para OFICINAS ADMINISTRATIVAS en el predio en cuestión.
  4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de



construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.

6. 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.

7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

8. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.

11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/686/NOVIEMBRE/2015 de fecha 28-veintiocho de enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este



proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que 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 apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**H. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/844/2015 de fecha 07-siete de diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al plano de proyecto.**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría
  - a) Para la calle Reforma, deberá respetar el 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 presenta como antecedente, copia del plano y de acuerdo de aprobación del expediente administrativo L-391/2012 de la fecha 13 de noviembre del 2012, en el cual se autorizaron las licencias de edificación ( ampliación) y construcción (ampliación) para oficinas administrativas en el presente inmueble del expediente administrativo L-567/2007 de fecha 27 de febrero del 2008, en donde se observó que dicha licencia fue resuelta conforme a la reforma por modificación al plan de desarrollo urbano del municipio de



monterrey 2002-2020, por lo que le fueron fijados los lineamientos urbanísticos conforme al plan en comento, indicándosele que el predio se encuentra dentro del centro metropolitano en donde, con el fin de promover la regeneración de dichos espacio se le daría un tratamiento especial liberándolo de densidades y lineamientos urbanísticos, por lo que en el centro metropolitano, la densidad habitacional, el COS y el CUS serán libres y no se requerirán cajones de estacionamiento.

Sin embargo, el proyecto presenta un cajón de estacionamiento al interior del predio, el cual deberá ajustarse a lo siguiente.

3. De acuerdo al artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir puertas.
4. El acceso vehicular al cajón de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la vialidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o arboles colindantes al acceso al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido superar 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 desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en una zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operaciones a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
7. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser cargo al desarrollador y que deberán coordinarse para su respectiva instalación con la secretaria de seguridad pública y vialidad, determinara en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
8. 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.



I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N°0584/DIEC/2016, LTA-000525/2015 de fecha 18-dieciocho de marzo del 2015-dós mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que consiste en lo que enseguida se transcribe:

**Durante la etapa de ampliación. -**

1. El horario de las actividades de ampliación 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 ampliación 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 ampliación, 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. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La 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.
7. 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.
8. 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.
9. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.



## Durante la etapa de operación. -

### Generales

10. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
11. 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

12. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
13. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de las 09:00 a las 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
14. 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.
15. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Emisiones al Aire

16. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Suelo

17. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
18. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
19. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan



afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

20. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
21. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

### Contaminación del Agua

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

### Manejo de Residuos Sólidos

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

### Reforestación

29. Presenta antecedente autorizado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey con No. de Expediente L-391-12 de fecha 13 de noviembre de 2012 por lo que queda exento del arbolado en área verde. En cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 1-un árbol encino de 5.0 cm de diámetro de tronco medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 01-un árbol (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Imagen Urbana

30. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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.

31. 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 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 dos 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 apereibir 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 apereibimiento 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





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



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 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

SES / AEDC / jhcc

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  
NOMBRE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

