



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 1 de 15

INSTRUCTIVO

**C. ROGELIO PERALTA PEÑA
CON DOMICILIO EN LA CALLE MAYAPAN N° 1108,
COLONIA BALCONES DE ANAHUAC, SAN NICOLAS DE
LOS GARZA, N. L.
P R E S E N T E.-**

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

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis.-**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-494/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de Septiembre de 2015-dos mil quince, por el **C. ROGELIO PERALTA PEÑA**, en su carácter de propietario del los inmuebles ubicados en la calle **CARVAJAL Y DE LA CUEVA NORTE S/N** entre CARLOS SALAZAR y ARTEAGA, **EN LA ZONA CENTRO** de esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **04-038-006, 04-038-007 y 04-038-008** quien acredita la propiedad mediante: Escritura Publica Numero 908-novecientos ocho, de fecha 26-veintiséis de Septiembre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Maria de Lourdes Garza Villareal, Titular de la Notaría Publica número 39-treinta y nueve, con domicilio en este municipio y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; Escritura Publica Numero 11,354-once mil trecientos cincuenta y cuatro, de fecha 08-ocho de Marzo de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Raul Ramos Betancourt, Titular de la Notaría Publica número 95-noventa y cinco, con domicilio en el Municipio de Guadalupe Nuevo León, y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; Escritura Publica Numero 1,525-mil quinientos veinticinco, de fecha 20-veinte de Marzo de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada Maria de Lourdes Garza Villareal, Titular de la Notaría Publica número 39-treinta y nueve, con domicilio en este municipio y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (demolición total en el lote 008 y obra nueva en la superficie de los lotes 006,007 y 008) Y USO DE EDIFICACIÓN para OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto a los inmuebles antes citados, donde el lote 006 tiene una superficie de 206.81 metros cuadrados, el lote 007 tiene una superficie de 296.20 metros cuadrados y el lote 008 tiene una superficie de 206.81 metros cuadrados conformando una superficie total de 709.82 metros cuadrados, con una construcción existente en el lote 008 de 282.00 metros cuadrados, los cuales se demolerán en su totalidad, para realizar una obra nueva de 1,499.28 metros cuadrados de construcción y una barda de 81.88 metros lineales a una altura de 2.00 metros en la superficie total.

ANTECEDENTES

Presenta copia del antecedente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con el número de expediente TM-000311-14 de fecha 19-diecinueve de Septiembre del 2014-dos mil catorce, para la demolición total de 278.00 metros cuadrados, en el predio ubicado en Carvajal y de la Cueva N° 822 Zona Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-038-006.

Presenta copia del antecedente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con el número de expediente TM-000312-14 de fecha 19-diecinueve de Septiembre del 2014-dos mil catorce, para la demolición total de 459.00 metros cuadrados, en el predio ubicado en Carvajal y de la Cueva N° 824 Zona Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-038-007.

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



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 2 de 15

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 245, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 49, 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 7, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26 fracción III 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; 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO CENTRO**, en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** donde el uso solicitado para **3.9.4 Oficinas Administrativas** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: *"La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo 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."*

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 07-siete de Octubre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el inmueble que nos ocupa se encuentra desocupado, respecto al avance de obra solo se observa un poste de CFE.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,499.28 metros cuadrados, distribuidos en 04-cuatro niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	(m2) por Construir	(m2) por demoler	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	374.82	141.00	374.82	Estacionamiento para 04-cajones s/techar, 07-cajones techados, área de vestíbulo, escaleras y baños
1º nivel	374.82	141.00	374.82	Oficinas, baños, comedor empleados y escaleras
2º nivel	374.82	0.00	374.82	Oficinas, sala de juntas, copiado, recepción y escaleras
3º nivel	374.82	0.00	374.82	Área de almacén
Total	1499.28	282.00	1499.28	

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 709.82 metros cuadrados, mismos que se desglosan de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 3 de 15

la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (532.36 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.53 (374.82 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.50** (1,774.55 metros cuadrados como máximo) y el proyecto presenta 1.84 veces (1,310.28 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (85.17 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (95.00 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (177.45 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.57 (409.19 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos que es de 5, y el proyecto presenta 4 niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.20 metros en cada uno de los niveles, cumpliendo con establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en la Delegación Centro, Distrito Centro, se requiere para el uso de Oficinas Administrativas, de 1-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 465.00 metros cuadrados como unidad básica de servicio por lo que resulta un requerimiento de 10-diez cajones, y para el uso de Almacén, de 1-un cajón por cada 400.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 235.00 metros cuadrados como unidad básica de servicio por lo que resulta un requerimiento de 01-un cajón, dando un requerimiento de **11-once cajones** los cuales resuelve con 11-once cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Total de Construcción en el lote identificado con el expediente catastral 04-038-008, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, firmado por la Arquitecto Monica Piña Martínez, con número de cédula profesional 4608637, mediante el cual señala la secuencia (programa de Demolición) para ejecutar la demolición total de construcción, en relación al inmueble identificado con el expediente catastral número 04-038-008.
2. Escrito firmado por la Directora Responsable de la Obra, Arquitecto Monica Piña Martínez, con número de cédula profesional 4608637, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición total de la Construcción existente en el inmueble que nos ocupa.
3. Poliza N° 9913 de fecha 2-dos de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, expedida por la empresa denominada HDI Seguros, S.A. de C.V. con vigencia desde las 12-doce horas del día 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis hasta las 12-doce horas del día 29-veintinueve de Octubre del 2016- dos mil dieciséis.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número LTA.-469/2015 de fecha 14-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento que nos ocupa (Oficinas Administrativas), sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- Que en base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey 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/042/FEBRERO/2016 de fecha 25-veinticinco de Febrero 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 la Arquitecta Monica Piña Martínez, con número de cédula profesional 4608637, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por Geotecnia y Calidad



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 4 de 15

Constructiva S.A. de C.V., a través del Ingeniero Luis Alberto Lopez Aguilar, con número de cédula profesional 1727855; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Monica Piña Martinez, con número de cédula profesional 4608637) 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/794/2015 de fecha 23-veintitrés de Noviembre del 2015-dos mil quince, emití Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información y plano presentados por el solicitante, 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.

Mediante oficio número DT/G387/2015 de fecha 15-quinque de Diciembre del 2015-dos mil quince, emití Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano y al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por Geotecnia y Calidad Constructiva S.A. de C.V., a través del Ingeniero Luis Alberto Lopez Aguilar, con número de cédula profesional 1727855, presentados por el solicitante; condicionándolo a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

X.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 22-veintidos de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto de los inmuebles ubicados en la calle Carvajal y de la Cueva S/N, entre Carlos Salazar y Arteaga, en la Colonia Centro e identificados con los números de expedientes catastrales 04-038-006, 04-038-007 y 04-038-008, 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, y deberá respetar el limite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

XI.- El interesado acompaña escrito de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual se compromete a contratar un Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, en relación los inmuebles ubicados en la calle Carvajal y de la Cueva S/N, en la Colonia Centro, e identificado con los números de expedientes catastrales 04-038-006, 04-038-007 y 04-038-008; lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

XII.- El solicitante acompaña oficio número DPC/2026/15-M de fecha 05-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Expediente número PC/1111/12/15, Tarjeta Folio No. 1282/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos para la operación y las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, para el proyecto de Oficinas Administrativas, esto en relación al inmueble ubicado en la Carvajal y de la Cueva S/N, en la Colonia Centro, e identificado con los números de expedientes catastrales 04-038-006, 04-038-007 y 04-038-008; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- El interesado acompaña escritos con números de Oficio DOCINL-171/14 y DOCINL-172/14 de fecha 14-catorce de Agosto del 2014-dos mil, emitido por la Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, en relación a los inmuebles con expediente catastral 04-038-006 y 04-038-007, mediante el cual señala lo siguiente: *"Informo a usted que el INMUEBLE que se presenta NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE ni de los edificios a proteger por este Instituto, no cuenta con*



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 5 de 15

estructuras antiguas ni elementos arquitectónicos importantes a conservar. Y Nuestra opinión técnica es por encontrarse en una zona patrimonial de resguardo patrimonial del municipio, que la obra nueva a futuro se integre al contexto histórico, y los trabajos solicitados son: DEMOLICION TOTAL."

Oficio DOCINL-178/15 de fecha 27-veintisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, en relación al inmueble con expediente catastral 04-038-008, mediante el cual señala lo siguiente: "Informo a usted que el **INMUEBLE** que se presenta **NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE ni cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Por lo que no tenemos inconveniente en los trabajos solicitados que son: DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA OFICINAS."**

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:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (demolición total en el lote 008 y obra nueva en la superficie de los lotes 006,007 y 008) Y USO DE EDIFICACIÓN** para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para los predios ubicados en la calle **CARVAJAL Y DE LA CUEVA NORTE S/N** entre CARLOS SALAZAR y ARTEAGA, **EN LA ZONA CENTRO** en esta ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **04-038-006, 04-038-007 y 04-038-008**, donde el lote 006 tiene una superficie de 206.81 metros cuadrados, el lote 007 tiene una superficie de 296.20 metros cuadrados y el lote 008 tiene una superficie de 206.81 metros cuadrados conformando una superficie total de 709.82 metros cuadrados, con una construcción existente en el lote 008 de 282.00 metros cuadrados, los cuales se demolerán en su totalidad, para realizar una obra nueva de 1,499.28 metros cuadrados de construcción y una barda de 81.88 metros lineales a una altura de 2.00 metros en la superficie total.

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

A. Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, la Arquitecta Monica Piña Martínez, con cédula profesional 4608637, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:

1. Deberá cumplir con los lineamientos para la Demolición Parcial y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1669/14-M, de fecha 03-tres de Septiembre del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente número PC/1111/12/15 Tarjeta Folio N° 1303/14-M.
2. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
3. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
4. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

B. 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 2 al 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.



19 80. 4



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 6 de 15

C. 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.

D. 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.

A. 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: "...III. Mayor a 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años;..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 1,499.03 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma. Así mismo en base al segundo párrafo de este artículo, la vigencia para la licencia de demolición es de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente previo pago de derechos municipales. En caso de que no se efectuó la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización, de acuerdo a la Legislación vigente y de conformidad con lo señalado en el último párrafo del citado artículo.

B. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
- c) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f) El Director 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.
- g) 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 7 de 15

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.

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 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.

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) 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.

o) 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.

p) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

q) 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.

r) 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.

s) 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.

t) Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

u) 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 8 de 15

- v) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- w) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- x) 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.
- y) 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.

C. 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).

D. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio numero DT/E/042/FEBRERO/2016 de fecha 25-veinticinco de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada 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, el cual se señala 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 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.

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 9 de 15

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 de 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).
 5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indica en el proyecto presentado (11-once) para el giro solicitado.**
 6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
 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 de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- F. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/794/2015 de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al estudio de Impacto Vial (Elaborado por: PM & Asociados Ingeniería Vial), y plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a. Para la calle Carvajal y de la Cueva 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 Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 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 deberán 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 las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
 5. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres 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.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 10 de 15

6. El pasillo de circulación de acceso y salida vehicular deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros, y el pasillo colindante con cajones de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros para maniobras vehiculares. Lo anterior de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
 7. Se deberá manejar un solo sentido de circulación al interior del predio de acuerdo a lo indicado en el plano de proyecto.
 8. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros, tomando en cuenta que se propone un solo sentido de circulación al interior. Lo anterior de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
 9. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
 10. El Propietario y Titular quedan obligados a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
 11. El Desarrollo deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
 12. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- G. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA.-469-2015 de fecha 14-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Durante la etapa de demolición y construcción.-

1. El horario de las actividades 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 demolición y 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 demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. 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).
6. 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 el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 11 de 15

- instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
12. 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.
 13. 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.
 14. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y 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/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 15. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 16. 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

17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

19. No deberán existir espacios abiertos 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.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 12 de 15

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

Manejo de Residuos Sólidos

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
34. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
35. 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. En caso de que el arbolado presente dentro del predio interfiera con el proyecto, deberá solicitar su poda y/o tala ante esta dependencia.
39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 06-sieis árboles), y debido a que 7 cajones estarán bajo techo, deberá arborizar en total la cantidad de 4-cuatro árboles y los 4-cuatro restantes deberá reponerlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por reposición de mano de obra (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

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.

H. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G387/2015 de fecha 15-quinque de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en relación a un dictamen en materia de Geología, el cual fue realizado conforme al Plano, y al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por Geotecnia y Calidad Constructiva, S.A. de C. V., a través del Ingeniero Luis Alberto Lopez Aguilar, con número de cédula profesional 1727855, presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:

- 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 de desplante 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.
- El nivel del desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato competente.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016

EXP. ADM. L-494/2015

Página 13 de 15

- 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.
 - Debido a las características del subsuelo se deberán utilizar técnicas enfocadas a la protección y estabilidad de taludes, como lo son: el muro de contención de concreto armado, sistema de anclaje tensados y la técnica de concreto lanzado reforzado con malla.
 - Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.
 - Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
 - Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
 - Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
 - 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.
 - En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble. Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
 - 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.
 - En los taludes cercanos a las zonas de cimentación somera de las construcciones vecinas, se recomienda hacer un levantamiento de campo que permita definir su ubicación en planta y profundidad, para determinar el efecto en la estabilidad de las paredes de la excavación y proponer soluciones adecuadas para mantenerlas seguras, sin afectación.
 - 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.
 - 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
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 14 de 15

- **Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.**
- **Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.**

I. Deberá cumplir con los lineamientos para la operación y las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados mediante oficio número DPC/2026/15-M de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Expediente número PC/1111/12/15, Tarjeta Folio No. 1282/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al proyecto a desarrollarse en el inmueble ubicado en la calle Carvajal y de la Cueva S/N, en la Colonia Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-038-006, 007 y 008; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO: 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 aperebir 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 aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para 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.

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2016



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1552/2016
EXP. ADM. L-494/2015
Página 15 de 15

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

SCS / AEDC / zynr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. Ma. de Jesús Pina siendo las 12:00 horas del día 30 del mes de Mayo del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA.

NOMBRE Angelina Wuner
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE Lic. Ma. de Jesús Pina mte
FIRMA [Signature]

