



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 1 de 12

### INSTRUCTIVO

**C.C. JUAN CARLOS FLORES FARFAN,  
ANA GRACIELA RIOS IZAGUIRRE.**  
CON DOMICILIO EN CALLE SEXTA No.220 A,  
COL. RESIDENCIAL ANAHUAC, SAN NICOLAS  
DE LOS GARZA, NUEVO LEON.  
**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 05-cinco de mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000051/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 04-cuatro días del mes de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, por los **C.C. JUAN CARLOS FLORES FARFAN, ANA GRACIELA RIOS IZAGUIRRE**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **RUPERTO MARTINEZ No.1775**, en el **CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **04-122-009**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 15,107-quince mil ciento y siete, de fecha 15-quince de Noviembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Doc. Baudelio Castillo Flores, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 112-ciento doce, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quienes pretenden obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA TORTILLERIA**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 125.80 metros cuadrados, y con un total de 126.82 metros cuadrados por construir.

### 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, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.1, Artículo 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, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción I, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

**II.-** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15



Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 2 de 12

de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en la cual el uso solicitado para **2.1.2 TORTILLERÍA** 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 sujetaran a las siguientes categorías: I Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o están 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 en fecha 14-catorce de Marzo del 2016-dos mil dieciséis se pudo constar que el predio que nos ocupa se encuentra baldío, sin uso y en el mismo aún no se inicia con trabajo de construcción alguno y se indica que no existen elementos que impidan el libre acceso a la propiedad.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 126.82 metros cuadrados, distribuidos en 02-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	35.02	35.02	Cuenta con Estacionamiento para 2-cajones cubiertos, acceso, tortillería doble altura, escaleras, patio y jardín
PLANTA ALTA	91.80	91.80	Cuenta con tortillería doble altura, almacén, zink, cocineta y baños
Total	126.82	126.82	<b>2.1.2 TORTILLERÍA CON ESTACIONAMIENTO PARA 2-CAJONES CUBIERTOS</b>



**V.-** Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que no ocupa que es de 125.80 me, señala para el mismos los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (94.35 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (91.80 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50 veces** (314.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.00 veces (126.82 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (31.45 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (34.00 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (15.09 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.12 (15.09 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 05-cinco y el proyecto presenta 02-dos 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 de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 5.94 metros en el nivel; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de proyecto Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 455/2016, de fecha 09-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, en el cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto, es factible la altura prevista de 5.94 metros, en el área de la Tortillería.

*Handwritten signatures and initials in blue, yellow, and purple ink.*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 3 de 12

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano CENTRO, para el uso de 2.12 TORTILLERÍA, requiere de 1-un cajón por cada 35 metros cuadrados de Unidad Básica de Servicios, este cuenta con un área de 56.78 metros cuadrados de Tortillería, por lo que resulta el requerimiento de 2-dos cajones; los cuales soluciona con 2-dos cajones dentro del predio según se advierte en el proyecto presentado.

**VII.-** La Dirección de Ecología, emitió Oficio No. 0910/DIEC/2016 dentro del Dictamen LTA- 000084/2016 de fecha 15-quince de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento (2.1.2 TORTILLERÍA) 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.

**VII.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción V de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 a), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Arq. Mario Ruiz Campos, con cédula profesional 981943, anexo al mismo; así mismo, acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha de 14 de Agosto de 2015, elaborado por la empresa "LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD, S.A. de C.V.", a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con cédula profesional 736740.

**VIII.-** Acompaña escrito de fecha 23-veintitres de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Joel Marcos Gámez Garza, con cédula profesional 915035, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la Ruperto Martínez No. 1755 en el Centro, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 01-122-009.

**IX.-** En base en al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la antes denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/149/2016 de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información y al plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número DPT/E/083/MARZO/2016 de fecha 14-catorce de Marzo 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 Arquitecto Mario Ruiz Campos, con número de cédula profesional 981943, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por CIMA LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD, S.A. DE C.V.; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Mario Ruiz Campos, con número de cédula profesional 981943) 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.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 4 de 12

**X.-** La solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Calle Ruperto Martínez No.1775, Colonia Centro, identificado con el número de expediente catastral 04-122-009, 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 Ruperto Martínez, su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**XI.-** Los interesados acompañan Dictamen con oficio número, **No. DPC/122/16, Tarjeta Folio No.071/16, Expediente No. PC/044/15/18** de fecha 02-dos de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dictamen Técnico emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Tortillería**, respecto del inmueble ubicado en la Calle Ruperto Martínez No.1775, Col. Centro, identificado con el número de expediente catastral **04-122-009**; 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, 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:

### 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, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA TORTILLERIA**, en el inmueble ubicado en la Calle Ruperto Martínez No.1775, Col. Centro, identificado con el número de expediente catastral **04-122-009**; el cual tiene un superficie total de 125.80 metros cuadrados, con una construcción total de 126.82 metros cuadrados, de los cuales 126.82 metros cuadrados que se autorizan regularizar.

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

**En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:**

- Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- 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.
- Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, se otorga al solicitante un plazo de **01-UN AÑO** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3046/2016

EXP. ADM. L-051/2016

Página 5 de 12

- e) **Deberá 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.**
- f) 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.
- g) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N. L., el cual señala lo siguiente " *el propietario o el Director Técnico de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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).
- h) Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir 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.
- j) **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.**
- k) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- l) Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
- m) 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.
- n) Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establecido en el Art.66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- o) 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables
- p) Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art.37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- q) **Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 hrs de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 hrs, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.**



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3046/2016

EXP. ADM. L-051/2016

Página 6 de 12

- r) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- s) **Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de la obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura a la obra en construcción este clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey.**
- t) **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.**
- u) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.

#### En cuanto a la Edificación.-

- a) Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 1) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente
- c) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **TORTILLERIA.**
- d) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 2-dos cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
- e) 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).
- f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- g) 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.
- h) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- i) 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.
- j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- k) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- l) 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.
- m) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- n) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 7 de 12

- o) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- p) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

**Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/149/2016 de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por la antes denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al 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 Ruperto Martínez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- 2) El Proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) 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
- 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) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizarlas maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberá existir ningún tipo de obstáculo móviles o fijos, ademar de postes o arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 6) Con relación al vehículo de carga y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento; no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
- 7) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito de Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, incluso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía publica realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización Municipal de Vialidad y Tránsito.
- 8) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar el Desarrollo.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 8 de 12

- 9) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 10) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 11) 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.

**En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 0910/DIEC/2016 LTA-000084/2016 de fecha 15-quince de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la Etapa de demolición y construcción.-**

**Generales**

1. El horario de las actividades de la demolición y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el reglamento de la Ley General para Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-161-SEMARNAT-2011) siendo los límites de 68 dB (A) de 8:00 a 17:00 horas.



4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y a través de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. En caso de que los residuos de demolición y construcción sobrepasen los 80 m3 deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.

8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción,



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 9 de 12

9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite las autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. 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 y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectando al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

**Durante la Etapa de Operación.-**

**Generales**

15. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 9:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad y retirado de la colindancias con casas habitación.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. 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**

18. 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.
19. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 06:00 a 16:00 horas (horario común para una tortillería).
20. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 10 de 12

estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

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

**Emisiones al Aire**

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Emisión de Energía.**

29. Es prohibido la emisión de energía calórica a predios colindantes principalmente a casa habitación.

**Contaminación del Agua**

30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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**

34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
35. 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.
36. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
37. 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 11 de 12

38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

40. En caso de que el árbol ubicado en banqueta del predio interfiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente para su tala y/o poda es prohibido talar o derribar el árbol sin su permiso correspondiente, de lo contrario, se hará creador a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 02-dos árboles de las características arriba mencionada (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**

42. 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.
43. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3046/2016  
EXP. ADM. L-051/2016  
Página 12 de 12

**SÉPTIMO:** 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. 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**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/EAM/sefy

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

Magaly Davila Garcia  
siendo las 10:50 horas del día 25 del mes de Octubre del 2016

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Jair Limon Gallegos  
FIRMA [Signature]  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Magaly Anahi Davila Garcia  
FIRMA [Signature]