

8  
4  
-

- En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis. **VISTO** - El expediente administrativo No. **L-088/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diciembre de febrero del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. JAIME GARZA MORALES EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA ARRENDADORA JASOLIC S.A DE C.V.**, cuya personalidad, así como la existencia y subsistencia legal de su representada lo acredita mediante escritura pública número 11,077- once mil setenta y siete de fecha 20-veinte de enero de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del licenciado Enrique Morales Montemayor, Notario Público titular de la notaría No-85 ochenta y cinco, con ejercicio en este municipio, dicha sociedad la cual es propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral **11-024-007** ubicado en la **CALLE ZAPOTLAN N°207, FRACCIONAMIENTO LAS MITRAS EN MONTERREY N.L.**, acreditando la propiedad mediante Escritura Número 19,166-diecinueve mil ciento sesenta y seis, de fecha 25-veinticinco días del mes de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública número 90- noventa, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al primer distrito del estado; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION para MULTIFAMILIAR (04-CUATRO DEPARTAMENTOS)**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 575.00 metros cuadrados, con una construcción total de 634.06 metros cuadrados de los cuales 449.14 están previamente Autorizados y 184.92 metros cuadrados son por construir.

*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:*

Presente. -

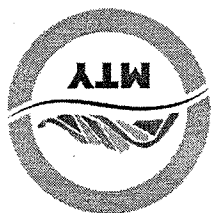
**C. APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "ARRENDADORA JASOLIC", S.A DE C.V.**  
**AV. PASEO DE LOS LEONES #780 EN MONTERREY**  
**NUEVO LEÓN.**

**INSTRUCTIVO**

07 de noviembre de 2016  
No. de Oficio: SEDUE 3414/2016  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-088-16

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





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

**ANTECEDENTE**

Presenta copia de plano (1 de 1), con Oficio de fecha 14 De Abril del 2015, dentro del expediente Administrativo No. CH-000377-15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza La Licencia Municipal de Construcción para Ampliación y Regularización de Casa Habitación Unifamiliar, para el predio ubicado en C. Zapotán N° 207 de la Colonia Las Mitras e identificado con el expediente catastral 11-024-007, con una superficie de terreno de 575.00 m2 y 449.14 m2 de Construcción

**CONSIDERADO**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 Fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283 Fracción I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VI, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 5 Fracción I, 6, 8, 9, Fracción I punto 1 inciso b), 10, 11, 12, Fracción I, 13, 14 Fracción I punto 1, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X y 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 Fracción VI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracción III, 13 Fracciones I a IX, 14 Fracciones I a la VIII, 15 Fracciones I a la IV, 16 Fracciones I a la III, 17, 18 Fracción II, 20, 22, 23, 26 Fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y artículos 16 Fracción x, 93, 94 Fracción I, V, IX, XXXVIII Y 99 Fracción 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, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, de fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO OBISPADO**, en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** 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, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje" }

III.- Que de acuerdo al Plano de Densidades, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una Zona de Densidad D-8, donde se permiten **83 viviendas por hectárea**; hora bien de acuerdo a la superficie del predio de 575.00 metros cuadrados, es factible construir hasta 4-cuatro viviendas como máximo (120.48 metros cuadrados por vivienda), por lo que no deberá incrementarse el número de viviendas aquí señaladas, toda vez que es el máximo permitido de acuerdo a la densidad habitacional permitida en la zona.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 12-doce de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita se pudo constatar que a la propiedad solicitada se le da uso de Multifamiliar con 2 departamentos, solo se pudo revisar el departamento #2 y coincide con lo que marca el plano y no existen obstáculos que obstruyan los cajones.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 634.06 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

Area	M2 Area Autorizada	M2 por Construir	M2 totales	Distribución de áreas
Planta Baja	278.56	87.20	365.76	Cuenta con 10 cajones de estacionamiento El departamento 1: sala, comedor, cocina, estancia, 2 recamaras, 1 recamara principal con closet y baño, lavandería y baños Cuarto de servicio El departamento 3: sala, cocina, comedor, 2 recamaras, baños y lavandería.
Planta 1º Nivel	170.58	97.72	268.3	El departamento 2: sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 1 recamara principal con baño, lavandería y baños El departamento 4: sala, comedor, cocina, 2 recamaras, baños y lavandería.
Total	449.14	184.92	634.06	-----

VI.- 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, de acuerdo a la superficie total de 575.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (431.25 metros

8.

*[Handwritten signature]*

Mediante oficio número DPT/E/372/OCTUBRE/2016 de fecha 21-veintuno de octubre del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 Arq. Mauricio Javier Zavala Hinojosa, con número de cédula profesional 1166986, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arq. Edith Jiménez Hinojosa, con número de cédula profesional 69388807) 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.

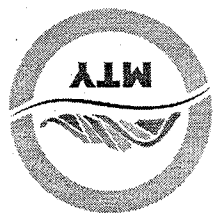
IX.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo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

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio N°3444/2016 dentro del expediente LTA-114/2016 de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente: conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, se requiere para el giro de Departamentos, 2.3 cajones por vivienda, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un 4 departamentos, por lo que resulta el requerimiento de 09-nueve cajones los cuales resuelve con 10 cajones dentro del predio, según advierte el plano del proyecto presentado.

al efecto emita la Secretaría.

altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las 3.50 metros en su nivel más alto, por lo cual se respecta lo señalado en el último párrafo del artículo 36 del presenta 2-dos niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta **Viviendas por hectárea** y con el Número de Niveles máximos permitidos: 5-cinco Niveles, y el proyecto cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (93.02 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (143.75 metros cuadrados como mínimo); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.13 (74.75 metros cuadrados como Utilización del Suelo) de 2.00 (1,150.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.10 cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.64 (365.76 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de



Mediante oficio número DPTDU/V/543/2016 de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**X-** El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 06-seis de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la en los predios ubicados en la calle Zapotlán N°207 Fracc Mitras, de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales 11-024-007, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos de los tramos de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar para la Calle, Zapotlán deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**XI-** La Dirección Municipal de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. DPC/2204/15-M, Tarjeta Folio No. 1419/15-M, Expediente No. PC/1815/12/15 de fecha 06 de octubre del 2015, emitió dictamen en el cual otorga alineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Multifamiliar** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite el 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION para MULTIFAMILIAR (04-CUATRO DEPARTAMENTOS), en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-024-007, ubicado en la CALLE ZAPOTLAN, #207, FRACC. LAS MITRAS el cual cuenta con una superficie de 575.00 metros cuadrados, con una construcción total de 634.06 metros cuadrados de los cuales 499.14 metros cuadrados son previamente autorizados y 184.92 metros cuadrados por construir.





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

**A.** Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

**B.** La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

**C.** Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

**D.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I, del Reglamento para las Construcciones del 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: ...I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1 año", y por lo que al tratarse la presente de una ampliación de 184.92 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 1-UN AÑO que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

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

**1.** La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.



2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

8

17:00 horas  
4

11. Se entra 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, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aun que la obra en construcción este clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a



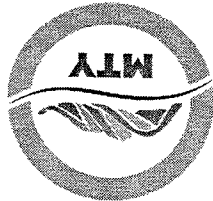


Handwritten signature and initials.

No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente

F. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- 27. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del 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 fe, 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).
- 26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- 25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
- 24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- 23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- 22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
- 21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
- 20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
- 19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.





acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Ampliación) para **MULTIFAMILIAR**.

c) 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 SENALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 10-diez cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros.

e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.

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 conservar 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.

i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene. j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

k) 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.

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

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

8  
4  
4

Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes Municipio de Monterrey.

4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 87, 91, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.

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 del Municipio de Monterrey.

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.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/372/OCTUBRE/2016 de fecha 21-veintuno de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

- n) 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.
- o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



8.

*Handwritten signature and scribbles*

- 1) El proyecto deberá respetar los siguientes alineamientos viales de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a La ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.  
a) Para la calle Zapotán, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad 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 2.70x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- 4) El proyecto resuelve requerimiento de cajones de estacionamiento mediante una disposición de filas de cajones dispuestas para dos vehículos (tipo tandem). Dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda con el fin de evitar conflictos entre los vecinos del multifamiliar. Cada cajón o hilera de

H. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/543/2016 de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al plano de proyecto.

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.





cajones deberá ser señalada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o Horizontal, señalando a que departamento corresponde.

5) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del Reglamento de vialidad y tránsito del Municipio de Monterrey.

6) El acceso vehicular al cajón de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y vialidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o arboles colindantes al acceso al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7) El Desarrollo queda obligado a que la ocupación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

8) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser cargo al desarrollador y que deberán coordinarse para su respectiva instalación con la secretaría de seguridad pública y vialidad, determinara en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

9) 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.

1. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N°3444/2016 dentro del expediente LTA-114/2016 de fecha 29-veintinueve de Septiembre 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 ampliación.**

El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y



1. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
2. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
3. 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).
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las 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. 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.
6. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
7. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
8. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
9. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mty.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
10. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la

8

420  
4  
áreas verdes.

19. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.  
Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o

### Contaminación del Suelo

18. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
17. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
16. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
15. 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.

### Ruido y/o Vibraciones

#### Aspecto Ambiental

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

#### Generales

#### Durante la etapa de operación. -

12. 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.
- instalación de anuncios sobre estas estructuras.



350 Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-647-15 el cual fue resuelto con la reposición

### Reforestación

34. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
33. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
32. 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.
31. 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.
30. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

### Manejo de Residuos Sólidos

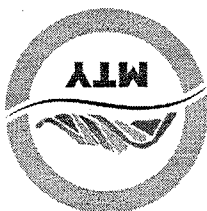
29. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener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

### Contaminación del Agua

25. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Emisiones al Aire

24. 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.
23. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
22. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
21. 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.







de 01-un árbol encino de 5.0 cm de diámetro a vivero municipal.

36. 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-seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 6 árboles encinos de las mismas características al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Imagen Urbana

37. 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.

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

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición. Lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículos 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, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

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

SSCS / AEDC / INCC

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_

EL C. NOTIFICADOR \_\_\_\_\_ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_ NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

NO. DE GAFFETE \_\_\_\_\_