



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



11 de noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3471/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-338-16

### INSTRUCTIVO

**C. JUAN ERNESTO RAMIREZ MACIAS**  
**CON DOMICILIO EN LA CALLE LOMA LARGA N° 3**  
**FRACCIONAMIENTO ARROYO SECO, MONTERREY 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 11-once días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
-VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000338/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. JUAN ERNESTO RAMIREZ MACIAS**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 3,351- tres mil trescientos cincuenta y uno, de fecha 27-veintisiete de Agosto de 1963 - mil novecientos sesenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre JR., Notario Público Titular, de la Notaría Pública Número 17-dieciseite, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; quien es propietario del inmueble ubicado en la calle **RIO PANUCO N° 3411, FRACCIONAMIENTO ARROYO SECO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 34-005-023, solicitud mediante la cual el interesado solicita las **LICENCIAS DE USO SUELO, CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) y EDIFICACIÓN para MULTIFAMILIAR CON 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, en el predio antes citado, el cual tiene un superficie total de 450.00 metros cuadrados, con una construcción total de 658.03 metros cuadrados, de los cuales 307.00 metros cuadrados son autorizados y 351.03 metros cuadrados son por construir. Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; encontrándose lo siguiente:

### ANTECEDENTES

1. En fecha 29-veintinueve de Octubre de 1965, la Dirección de obras Públicas del Municipio de Monterrey N.L., Autorizo La Licencia de Construcción para una Casa Habitación, mediante registro número 2138, para el predio identificado bajo el número de expediente catastral 34-005-023.



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



2. Presenta copia simple de Plano en el cual se autorizó la Ampliación de Casa Habitación, Otorgado por la Dirección de permisos de construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N.L. bajo el número de Expediente 001895 de fecha 14 de Mayo de 1998.

### 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, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 Fracción I, 13, 14 Fracción I punto 1.1, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 139, 158, 159, 160, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción I, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones II, 20, 21, 23, 24, 25, 26, Fracciones II, 94, 95, 96, 123, Y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 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.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)** se considera como **PERMITIDOS**; 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.- En cuanto a la Densidad, conforme al plan antes citado, la zona donde se encuentra el predio en cuestión se clasifico como CBI- Corredor de Bajo Impacto, a la que le corresponde una Densidad de 95 viviendas por hectárea o 105.26 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 450.00 metros cuadrados, resultando un total de 4-cuatro viviendas máximas en el predio; por lo que resultan factibles las 04-cuatro viviendas solicitadas; por lo que no deberá incrementar el número de viviendas aquí señaladas, toda vez que es el máximo permitido de acuerdo a la densidad habitacional permitida en la zona.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 658.03 metros cuadrados, distribuidos en 02-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	307.00	39.52	346.52	01-DEPARTAMENTO (Sala, comedor, cocina, 03-recamaras, baños) escaleras y Área de Estacionamiento para 09- nueve-cajones.
PLANTA ALTA	0.00	311.51	311.51	02-DOS DEPARTAMENTOS ( sala comedor,cocina,02-recamaras, baños ), 01-UN DEPARTAMENTO (sala comedor,cocina,1-recamara,baño) escaleras
<b>Total</b>	<b>307.00</b>	<b>351.03</b>	<b>658.03</b>	<b>4-cuatro - Departamentos y estacionamiento para 09- cajones</b>

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 03 de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al momento de la inspección se observó que el uso es para multifamiliar, no existe construcción en proceso en ninguna etapa al momento de la inspección, si cuenta con cajones de estacionamiento.

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 vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso en un CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO y a la superficie total 450.00metros cuadrados, mismo que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (360.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.77 (346.52 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente



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



de Utilización del Suelo) de 2.50 veces (1,125.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.46 veces (658.03 metros cuadrados); **Área Libre de 0.20** (90.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.23 (103.48 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (45.00 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.10 (45.00 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 08-ocho, 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 3.30 metros y 2.80 en cada uno de los niveles, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento

**VII.-** 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 Garza Sada, para el uso de **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE**, requiere de 2.3- cajones cajón por vivienda y analizando el proyecto presentado consta de 04-cuatro viviendas, por lo que resulta el requerimiento de **9-nueve cajones**; los cuales soluciona con 09-nueve cajones dentro del predio según se advierte en el proyecto presentado.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio N° **3376/2016**, dentro del expediente **LTA-000308/2016**, de fecha 30-treinta de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (ampliación) para Multifamiliar con 04-unidades, en el predio ubicado en la Avenida Rio Panuco No. 3411, e identificado con el expediente catastral 34-005-023; mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** 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 VI de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ing. Luis Manuel Aranda Maltez, con cédula profesional 1535437, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito, anexo al mismo; así mismo, acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha de Febrero del 2016, elaborado por la empresa "LCS" Laboratorio de Concreto y Suelos, a través del Ingeniero Emilio Gonzalez Duque, con cédula profesional 3838631.

**X.-** 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 anexos por el solicitante, siendo los siguientes:



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



Mediante oficio número DPT/E/239/JULIO/2016 de fecha 30-treinta de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme Estudio de Memoria de Cálculo, realizados por el Ingeniero Luis Manuel Aranda Maltez con número de Cedula Profesional 1535437, y al Estudio de Mecánica de Suelo elaborado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", a través del Ingeniero Emilio Gonzalez Duque, con número de Cedula Profesional 3838631, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Ing. Roberto Carlos Navarro Lopez, con número de Cedula Profesional 242146), 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 DPTDU/V/473/2016 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad el cual fue realizado conforme a la información y al plano de proyecto 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.

XI.-El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 15-quince de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio ubicado en la Avenida Rio Panuco n° 3411, Fraccionamiento Arroyo Seco, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 34-005-023, en el cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que para la Avenida Rio Panuco se deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje de la avenida hacia el predio.

XII.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey mediante oficio No. DPC/232/16, Tarjeta Folio No. 143/16, Expediente No. PC/070/15/18 de fecha 17 de Febrero del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para la construcción de Departamentos en el establecimiento que nos ocupa, 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 esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- La solicitante acompaña escrito de fecha 09-nueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaria, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros, para el momento de iniciar las obras de construcción, en el predio que nos ocupa. 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.



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



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 SUELO, CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) y EDIFICACIÓN** para **MULTIFAMILIAR CON 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, para el predio ubicado en **AVENIDA RIO PANUCO N° 3411, FRACCIONAMIENTO ARROYO SECO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **34-005-023**, el cual tiene un superficie total de 450.00 metros cuadrados, con una construcción total de 658.03 metros cuadrados, de los cuales 307.00 metros cuadrados son autorizados y 351.03 metros cuadrados son 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:

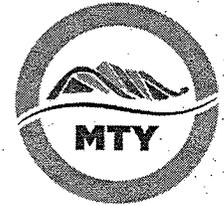
- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto 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 en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciara a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: II de 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción- 2 años..."





**E. 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) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario 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 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, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

**F. En cuanto a la Edificación.-**

- 1. 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.).
- 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 proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR CON**



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



#### 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO.

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. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
  6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **09- cajones de estacionamiento** que requiere el proyecto para **MULTIFAMILIAR (04-UNIDADES)**
  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 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.**
  10. 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.
  11. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
  12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- G. 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 la Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separados, 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).

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural, con oficio DPT/E/239/JULIO/2016 de fecha 30-treinta de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección 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. 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, 15 fracción I inciso E) Fracción IV inciso C), 16 fracción 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 interviene en este proyecto deberá remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas con rigor durante el proceso constructivo.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y termino 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 apague 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



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



contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**I. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/473/2016 de fecha 31 de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, por la antes denominada Dirección Técnica 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 avenida Río Pánuco se deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

b) Para la Calle Loma Larga se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

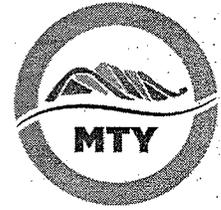
Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Río Pánuco, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Río Pánuco, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento e acuerdo a la reglamentación vigente, dado que se proponen cajones sobre el área de afectación vial.



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



3. 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.
4. 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.
5. De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la Av. Río Pánuco, la cual de acuerdo al Plano de la Estructura Vial es prevista como subcolectora, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
6. Los cajones de estacionamiento deberán estar señalizados de manera clara indicando a que departamento corresponden con el fin de evitar que personas ajenas hagan uso de ellos. De igual manera, los cajones de estacionamiento destinados a visitas deberán estar claramente señalizados.
7. Tomando en cuenta los antecedentes aprobados sobre la construcción original de fecha 29 de Octubre de 1965 y el plano aprobado para una ampliación con número de expediente 001895, de fecha 14 de mayo de 1998, se da visto bueno al estacionamiento propuesto con acceso desde la calle Loma Larga, siempre y cuando se respete la ubicación y el acceso de los cajones ahí autorizados
8. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que



ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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.

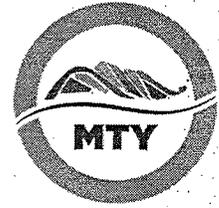
J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 3376/2016 de fecha 30-treinta de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

**Durante la etapa de ampliación.-**

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
6. 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.
7. 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.
8. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los



Handwritten initials and marks.



polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

### Durante la etapa de operación.-

#### Generales

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

11. 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.
12. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
13. 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.
14. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### Contaminación del Suelo

15. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
16. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
17. 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.
18. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
19. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.



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



20. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

### **Contaminación del Agua**

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

25. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
26. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

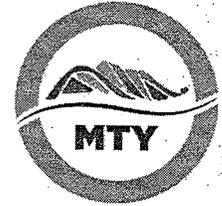
27. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
28. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen
29. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### **Reforestación**

30. 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 Artículo 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 05-cinco árboles) por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 06-seis árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 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.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



### Imagen Urbana

31. 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.
32. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento

K. En cuanto a materia de seguridad deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio DPC/232/16, Expediente número PC/70/15/18, Tarjeta Folio Número 143/16, de fecha 17-diecisiete de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y 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 cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
PRESIDENTE

**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 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 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



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



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.

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



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

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

SCS / AEDC / gdm

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

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

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