



ACUERDO ADMINISTRATIVO

- En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de julio del año 2017-dos mil diecisiete.-----
VISTO. - El expediente administrativo No. L-000054/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 04-cuatro de febrero del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. ESTELA HOLGUIN MARTOS**, quien es propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral **04-117-009** ubicado en la **CALLE PLATÓN SÁNCHEZ N°123, ZONA CENTRO EN MONTERREY N.L.**, acreditando la propiedad mediante Escritura Número 3,285-tres mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 27-veintisiete días del mes de Septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Titular de la Notaría Pública número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (02-VIVIENDAS)**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 283.22 metros cuadrados, con una construcción total de 322.64 metros cuadrados, de los cuales 47.88 metros cuadrados son por regularizar y 274.76 metros cuadrados son por construir.

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

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 al IV, 283 Fracciones 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 VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 5 Fracción I, 6, 8, 9, Fracción I punto 2 inciso d), 10, 11, 12, Fracción I, 13, 14 Fracción I punto 1.1, 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, 4 Fracciones II y IV, 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 Fracciones II y IX, 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, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII y 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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 Número 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 CENTRO**, en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, 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 importancia."}

8.1
porcentaje



III.- Que de acuerdo al Plano de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en un CBI-Corredor de Bajo Impacto, donde se permiten **95 viviendas por hectárea**; ahora bien de acuerdo a la superficie del predio de 283.33 metros cuadrados, es factible construir las 2-dos viviendas solicitadas, como máximo (105.26 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 14-catorce de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la inspección el inmueble se observó desocupado sin actividad alguna, solo existe una construcción antigua de una casa habitación, no hay construcción del proyecto para multifamiliar.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 322.64 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

Area	M2 Area por Regularizar	M2 por Construir	M2 totales
Planta Baja	47.88	117.28	165.16
Planta 1º		157.48	157.48
Total	47.88	274.76	322.64

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 283.22 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (226.58 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.58 (165.16 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** (708.05 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.13 (322.64 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (28.32 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (29.33 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.20** (56.64 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.42 (118.06 metros cuadrados); y con el Número de Niveles máximos permitidos: 8-ochos Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.00 metros en su nivel más alto, por lo cual se respeta lo señalado en el último párrafo del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría".

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 Centro, se requiere para el giro de Multifamiliar, 1 cajón por vivienda, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 2-dos viviendas, por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones los cuales resuelve con 02-dos cajones dentro del predio, según advierte el plano del proyecto presentado.

VIII.- Que mediante el oficio No°DOCINL-195/15 del Instituto Nacional de Antropología e Historia "Centro INAH Nuevo León" informa que una vez realizada la inspección por parte de dicho instituto al inmueble ubicado en la calle Platon Sánchez No. 123 Norte, entre las calles de Aramberry y Ruperto Marín, expediente catastral: 04-117-009 informa que el inmueble que se presenta NO forma parte del catálogo INAH-CONARTE ni cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, por lo que no tienen inconveniente en la regularización de obra.



XIV.- Los solicitantes anexan Carta de Compromiso en la cual se comprometen que, para el inicio de la construcción de los MULTIFAMILIAR, ubicado en la C. Platon Sanchez N°123 Zona Centro de Monterrey N. L., contará con un seguro de responsabilidad contra terceros, documento firmado por la propietaria Estela Holguin

XIII.- La Dirección Municipal de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. DPC/132/16, Tarjeta Folio No. 101/16, Expediente No. PC/054/15/18 de fecha 3-tres de febrero del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de Multifamiliar en el establecimiento que nos ocupa, el cual esta 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 que, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 11-Once de Abril del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en el predio Platon Sanchez N°123 Zona Centro, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 04-117-009, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar para la Calle Platon Sanchez deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Mediante oficio número DPTDU/V/125/2017 de fecha 08-ocho de febrero del 2017-dos mil diecisiete, emití 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.

Mediante oficio número DT/E/011/ENERO/2017 de fecha 17-diecisiete de enero del 2017-dos mil diecisiete, emití Dictamen en Materia Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ing. Alfonso Yturiel Silva Pedraza, con número de cédula profesional 9204642, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arq. Fermín Sena Garay, con número de cédula profesional 4861947) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- 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, emití los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

X.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emití oficio N°1058/2017 dentro del expediente LTA-000032/2017 de fecha 14- catorce de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir a la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

IX.- Presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Expediente PDE-000135-16, Oficio No: 0578/16-DIEC-SBDUE, de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis y notificado al interesado el día 3-tres de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, en el que se le indica que deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 04-cuatro árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 03-tres, pulgadas de diámetro de tronco, medido a 01.20 m un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo; para lo cual acompaña copia simple de factura de venta A10415 de fecha 01 uno de Marzo del 2017, expandida por la empresa denominada "VIVEROS Y PASTOS ALLENDE," que avala la compra de 04 cuatro árboles nativos de 3" de diámetro de tallo y altura, mínima de 1.20 m y escrito de fecha 01-uno de Marzo del 2017, mediante el cual dicha empresa se compromete a entregarlos al Municipio de Monterrey en el transcurso de la semana, documentos recibidos por la Dirección de Ecología en fecha 03-tres de Marzo del 2017, dando cumplimiento con dicho requerimiento.



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

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 REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (02-VIVIENDAS), en el predio identificado con el número de expediente catastral 04-117-009, ubicado en la CALLE PLATON SANCHEZ, #123, ZONA CENTRO el cual cuenta con una superficie de 283.22 metros cuadrados, con una construcción total de 322.64 metros cuadrados, de los cuales 47.88 metros cuadrados son por regularizar y 274.76 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:

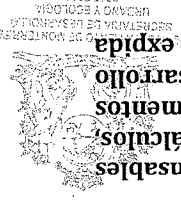
- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en 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.

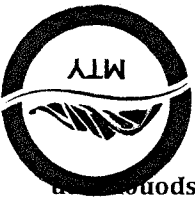
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, 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: ...II. De 252.00 Hasta 500.00 metros cuadrados de construcción - 2 años"; y por lo que al tratarse la presente de una ampliación de 274.76 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 2-DOS AÑOS 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^a, 3b, 4^a, 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 Reglamento 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^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasiona la construcción. 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.
9. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
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, 118, 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

8.0
9



depositos autorizados por la Secretaria de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarrniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
27. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones 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 cumplimiento con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado...". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

F. Deberá respetar lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. DPC/132/16, Tarjeta Folio No. 101/16, Expediente No. PC/054/15/18 de fecha 3-tres de febrero del 2016, emitió dictamen en el que otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de Multifamiliar en el inmueble que nos ocupa, mismo que esta 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 que, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

G. 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:



responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en 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

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/011/ENERO/2017 de fecha 17-diciembre de enero del 2017-dos mil diecisiete, 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 establece que deberá cumplir con lo siguiente:

- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Ampliación y Regularización) para **MULTIFAMILIAR (02-dos viviendas)**.
- 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 SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- d) Deberá de habilitar y mantener en funcionamiento los 02-dos cajones de estacionamiento que requiere, 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 realizada 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.
- 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.



8.14
2
Las Puertas.

metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido Monterrey 2013-2025.

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.
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

a) Para la calle Platon Sánchez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras emitido por esta Secretaría.
artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial 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

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

1. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/125/2017 de fecha 08-ocho de febrero del 2017-dos mil diecisiete, 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 sujeta 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.

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

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, las 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.

segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso B), 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.



8. Queda prohibida la quemada al cielo abierto de residuos. Debera proveer a los trabajos de las instalaciones adecuadas para la preparacion y consumo de sus alimentos.
7. Debera establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y modificar a la autoridad
6. Debera minimizar la cantidad y duracion de la exposicion de la tierra a fin de evitar la dispersion de polvos.
5. Debera minimizar la cantidad y duracion de la exposicion de la tierra a fin de evitar la dispersion de polvos, que transportan los materiales de construccion derramados en la via publica.
4. Debera minimizar las emisiones a la atmosfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los limites maximos permisibles de emisiones de gases contaminantes provenientes del escape de los vehiculos automotores en circulacion que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
3. Las actividades, los equipos o maquinas que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliacion, no podran colocarse en colindancia a via publica y a limites del predio, en cualquier ubicacion deberan estar aislados acusticamente y no deberan sobrepasar los limites maximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los limites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
2. Los residuos provenientes de la ampliacion deberan manejarse (almacenamiento, transporte y disposicion final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevencion y Gestion Integral de los Residuos.
1. El horario de las actividades de la ampliacion sera de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sabados de 8:00 a 14:00 horas en dias habiles.

Durante la etapa de ampliacion:
 En materia de Ecologia, debera de respetar lo indicado en el oficio N°1058/2016 dentro del expediente LTA-032/2017 de fecha 14-catorce de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Direccion de Ecologia adscrita a esta Secretaria y que en lo siguiente se transcribe:

- 4) Los cajones deberan estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El area de los cajones debera estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehiculos. Cada cajon debera ser sealizado indicado a que departamento esta asignado.
- 5) Con respecto a la via publica, queda prohibido separar espacios para estacionar vehiculos o colocar senales, o dispositivos de transito sin autorizacion de la autoridad municipal de vialidad y transito, de acuerdo al articulo 65 del Reglamento de Transito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 6) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstaculo que afecte su funcionalidad, y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior no deberan existir obstaculos fijos o moviles, asi 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 ocupacion que presente, asi como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 8) El proyecto debera tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, asi como el interior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberan ser cargo al Desarrollador. La secretaria de Seguridad Publica y Vialidad podra solicitar el en su caso, 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 asi sea requerido.

8.10
 4



8. 421
 4

21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

natural.

20.

El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

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

18. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

17. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en 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.

16. 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

15. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudicales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

Generales

Durante la etapa de operación. -

13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, 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, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

12. Deberá de colocarse mamparas o tapales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

11. 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.mt.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. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

9. Deberá 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.





37. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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, Art. 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Imagen Urbana

36. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 02-dos árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Reforestación

35. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PDE-135-16 el cual fue resuelto con la reposición de 04-cuatro árboles encino de 3 pulgadas de diámetro a vivero municipal.

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 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.

28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

27. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

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. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

22. 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.

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 de los 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 el que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

8cs / Abdc / jnc