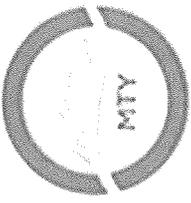


SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00767/SEDUE/2016
EXP. ADM. L-549/2015
Página 1 de 14

INSTRUCTIVO

C. MARIA REBECA TORRES IBARRA
CON DOMICILIO EN: ZIMAPAN N° 201
COLONIA MITRAS CENTRO, MONTERREY, N.L.
PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Enero del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-549/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por la **C. MARIA REBECA TORRES IBARRA**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle **Cuatro Ciénegas N°1883**, en la **Colonia Mitras Centro** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **24-141-008**; quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública número 29,174-veintinueve mil ciento setenta y cuatro, de fecha 26-veintiseis de Junio del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H Quiroga Garza, Titular de la Notaría Pública número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (03-tres unidades tipo departamento), en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 360.00 metros cuadrados, y solicitan 254.158 metros cuadrados de construcción total.

Visto el dictamen técnico urbanístico, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

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 fracción IV, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracción III, 226 fracciones I y II, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I, II, III y 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, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 10, 11, 12 fracción I, 13, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 55, 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 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37,43, 52, 53, 64, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso d) y fracción V inciso c) del orden legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones Y a la Matriz de Compatibilidad de Usos Y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, 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.- Que de acuerdo al Plano de Densidades, señalado como No. 9 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una Zona de Densidad D-8 (Media), donde se permiten **83 viviendas por hectárea**; es decir 120.40 metros cuadrados por vivienda, ahora bien, de acuerdo a la superficie del predio de 360.00 metros cuadrados, es factible construir hasta 3-tres viviendas como máximo, 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.

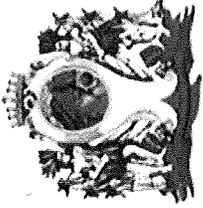
Ya
IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 14-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el inmueble que nos ocupa se encuentra desocupado; no existe construcción.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 254.158 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

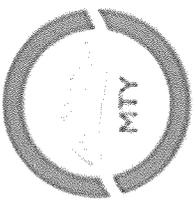
	Por Construir	Total m ²	Comentarios
P. Baja	164.52 m ²	164.52 m ²	Cuenta con las siguientes áreas: estacionamiento sin techar con capacidad para 8 cajones y dos Departamentos (cada uno con área de sala, comedor, cocina, patio de servicio, 02-dos baños Y 02-dos recamaras).
Nivel 1	89.638 m ²	89.638 m ²	1-uno Departamento con área de sala, comedor, cocina, patio de servicio, 02-dos baños Y 02-dos recamaras.
Total	254.158	254.158 m ²	

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 superficie total de 360 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (270 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.46 (164.52 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.00** (720 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (254.158 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.13** (46.80 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta

g.



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00767/SEDUE/2016
EXP. ADM. L-549/2015
Página 3 de 14

0.13 (47.57 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (90 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.54 (195.48 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 5, y el proyecto presenta 2 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 2.80 metros en cada uno de los niveles, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento. Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 5, y el proyecto presenta 02-dos niveles.

VII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, se requiere para el uso de Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), de 2.30-dos punto tres cajones por vivienda, y toda vez que el proyecto presentado cuenta con 3 viviendas, resulta el requerimiento de 7-siete cajones, los cuales resuelve con 8-ocho cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número LTA.-509-2015 de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento que nos ocupa (multifamiliar con 3-tres viviendas tipo departamento), sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/725/DICIEMBRE/2015 de fecha 21-veintiuno de Diciembre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica 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 Ingeniero Jesús Nassar Massú, con número de cédula profesional 937000, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por Control 2,000 SA, a través del Ingeniero Gerardo Elpidio Mata Solís, con número de cédula profesional 378586; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Eliseo Omar Vargas Lopez, con número de cédula profesional 226814) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/827/2015 de fecha 7-siete de Diciembre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información y plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

X.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 15-quince de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Cuatro Ciénegas No 1883, entre calle San Martín y Tehuacán en la Colonia Mitras Centro e identificado con el número de expediente catastral 24-141-008, en la cual señala que en los estudios de vialidad **No** se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el

8.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

predio, y deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

XI.- El interesado acompaña una póliza de responsabilidad civil con fecha de emisión del 7-siete de Octubre del 2015-dos mil quince y una fecha de vencimiento del 29-veintinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis para cumplir cualquier eventualidad que se pudiese llegar a presentar, así mismo se deberá comprometer a mantener esta póliza vigente el tiempo que la obra esté en ejecución en relación al inmueble ubicado en la calle Cuatro Ciénegas, No 1883, entre calle San Martin y Tehuacán en la Colonia Mitras Centro e identificado con el número de expediente catastral 24-141-008; lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

XII.- El solicitante acompaña oficio número DPC-ENL-CE-087/2015 de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., a través de la Dirección de la ingeniería contra incendio y materiales peligrosos, mediante el cual señala los lineamientos para la operación y las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, para el proyecto de Multifamiliar (3 viviendas), esto en relación al inmueble ubicado en la calle Cuatro Ciénegas No 1883, entre calle San Martin y Tehuacán en la Colonia Mitras Centro e identificado con el número de expediente catastral 24-141-008; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (03-tres unidades tipo departamento), para el predio ubicado en la calle **Cuatro Ciénegas No 1883**, entre calle San Martin y Tehuacán en la **Colonia Mitras Centro** e identificado con el número de expediente catastral **24-141-008**, el cual tiene una superficie de 360.00 metros cuadrados, en los cuales se realizara una obra nueva de 254.158 metros cuadrados de construcción total.

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

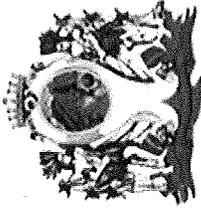
A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina Y Plano 1 de 1, los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

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.

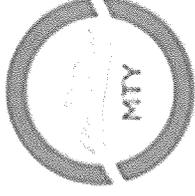


[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00767/SEDUE/2016
EXP. ADM. L-549/2015
Página 5 de 14

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 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 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años;...*"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 254.158 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de DOS AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.

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 horas 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 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



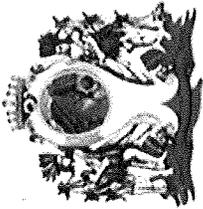
S.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

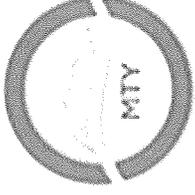
- respetivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del mencionado Reglamento de construcción, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 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, 4a, 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 irrestrictamente 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.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente 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-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
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. 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.
19. 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.



8.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

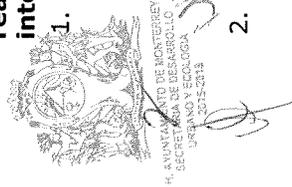
OFICIO No. 00767/SEDUE/2016
EXP. ADM. L-549/2015
Página 7 de 14

20. 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.
21. 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.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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.
25. 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.

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio numero DT/E/725/Diciembre/2015 de fecha 21-veintiuno de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la



[Firma]

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.

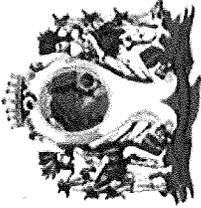
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

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

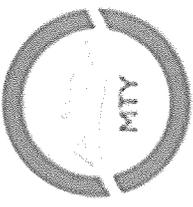
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de vivienda multifamiliar (3-tres unidades tipo departamento) en el predio en cuestión.**
4. **Se obliga respetar el número de viviendas aquí autorizadas (3-tres), por lo que no deberá incrementarlo, toda vez que es el máximo permitido de acuerdo a la densidad habitacional anteriormente señalada.**
5. 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).
6. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indica en el proyecto presentado (8-ocho) para el giro solicitado.**
7. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coefficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
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 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.



8.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00767/SEDUE/2016
EXP. ADM. L-549/2015
Página 9 de 14

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/827/2015 de fecha 07-siete de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a. Para la Calle Cuatro Ciénegas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al 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 Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros para vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4) El Proyecto resuelve su requerimiento de cajones de estacionamiento mediante una disposición de filas de cajones dispuestas para dos vehículos (tipo tándem). Dicha disposición de cajones está condicionado a cumplir lo siguiente: Cada hilera de 2 cajones deberá se asignada a una sola vivienda con el fin de evitar conflictos entre los vecinos del multifamiliar. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o horizontal, señalando a que departamento corresponde.

De igual forma, se deberá señalar de manera clara los cajones de estacionamiento destinados a vicitas.

5) Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida de los usuarios.

6) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, 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.

7) 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.

8) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es



ESTADO DE NUEVO LEÓN
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

[Firma]

[Firma]

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

- 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.

II.- En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA.-509-2015 de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción.-

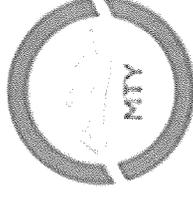
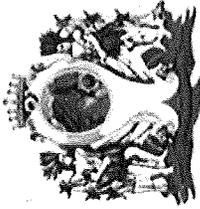
1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la 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 minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. 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.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. 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.
13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario,



SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
ESTADO DE QUERÉTARO

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación.-

Generales

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

- 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.
- 17. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o 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 las 06:00 a las 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
- 18. 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.
- 19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emissiones al Aire

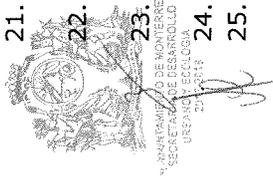
- 20. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

- 21. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 23. 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.
- 24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 25. 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

- 26. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial.



[Firma manuscrita]



28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
Manejo de Residuos Sólidos

29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
30. 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 (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
31. 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.
32. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

33. Deberá solicitar el permiso correspondiente del retiro del arbolado ya que interfiere con el proyecto ante esta dependencia, es prohibido la poda, tala o trasplante sin el permiso correspondiente de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
34. 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 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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 05-cinco árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

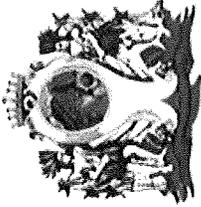
Imagen Urbana

35. 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 c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
36. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

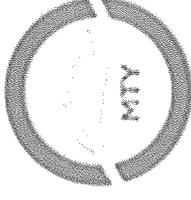


- 10) Deberá cumplir con los lineamientos para la operación y las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados mediante oficio número DPC-ENL-CE-087/2015 de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., a través de la Dirección de Ingeniería contra incendios y materiales peligrosos., en relación al proyecto de Multifamiliar (3 viviendas), a desarrollarse en el inmueble ubicado en la calle Cuatro Ciénegas No 1883, entre calle San Martín y Tehuacán en la Colonia Mitras Centro e identificado con el número de expediente catastral 24-141-008; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Sr.



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 00767/SEDUE/2016
EXP. ADM. L-549/2015
Página 13 de 14

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

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

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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.



[Firma]

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

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 la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



ING. GABRIEL EUGENIO TODD ALANIS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / ZMtr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Sergio Verdú Vargas. del mes de Febrero del 2016 siendo las

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Sergio Verdú Vargas

FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 92144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDIÓ LA DILIGENCIA.
NOMBRE Sergio Verdú Vargas

FIRMA [Firma]