



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2695/2016  
EXP. ADM. L-077/2015  
Página 1 de 17

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA "ASOCIACIÓN PÚBLICA DE FIELES FUEGO NUEVO", A.R.  
CON DOMICILIO EN LA CALLE CELULOSA No. 2554,  
COLONIA SAN JORGE, MONTERREY, NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-**

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-077/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de Marzo del 2015-dos mil quince, por el C. Pedro Garza Puente, en su carácter de Apoderado Legal de la Agrupación Religiosa denominada "**ASOCIACIÓN PÚBLICA DE FIELES FUEGO NUEVO", A.R.** quien acredita su personalidad y existencia legal de dicha asociación mediante Escritura Pública Número 14,171-catorce mil ciento setenta y uno, de fecha 23-veintitrés de Septiembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-015-247**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 15,398-quinze mil trecientos noventa y ocho, de fecha 04-cuatro de Julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 3,000.00 metros cuadrados, y una construcción de obra nueva de 1,283.45 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, 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 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso C), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.16, artículo 15 fracción II, 16, 19, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX,

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

R  
v  
M  
S



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

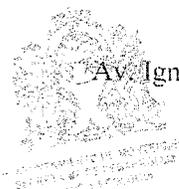
**II.-** Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, que a la letra señala: "**Artículo 203.** En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: a) Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. b) **Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible.** Cuando se opte por el pago, se tomara como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes." En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el inciso b) de la Ley antes invocada y la parte solicitante optó por el pago.

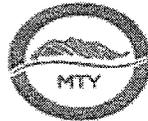
El predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral (70) 51 015 247 cuenta con una superficie de 2,437.27 metros cuadrados, la que tiene una afectación vial de 1,006.33 metros cuadrados, teniendo una superficie total de 1,430.94 metros cuadrados al cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 100.17 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, que es de \$427.50 (cuatrocientos veintisiete 50/100), resultando por lo tanto a pagar la cantidad total de \$ 42,820.88 (cuarenta y dos mil ochocientos veinte 88/100 ), presentando el solicitante comprobante de pago No. **301000039954 de fecha 28 de Julio de 2016 expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey.** Por concepto de Cesión de área municipal 7% por la cantidad antes mencionada.

**III.-** Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León número 147 en fecha 18 de Noviembre de 2011, 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO**, en una zona clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.16.2 CENTROS DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León.

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**IV.-** Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

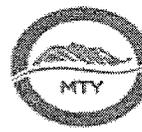
**V.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen dentro del expediente LTA-139/2015 de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DT/V/281/2015 de fecha 08-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-375/2014 de fecha 16-tres de Octubre del 2014-dos mil catorce, con respecto al proyecto de instalación del establecimiento en el inmueble ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en los predios en cuestión, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia

**VI.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,283.45 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

R  
X  
P  
S

Por Construir	Total	Desglose de Áreas
---------------	-------	-------------------

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

<b>Sótano</b>	<b>517.38 m2</b>	<b>517.38 m2</b>	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Almacén, Salones de Usos Múltiples, Archivo y Baños.
<b>P. B.</b>	<b>680.15 m2</b>	<b>680.15 m2</b>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Vestíbulo, Auditorio, Escenario y Escaleras.
<b>1 Nivel</b>	<b>85.92 m2</b>	<b>85.92 m2</b>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Mezanine.
<b>Total</b>	<b>1,283.45 m2</b>	<b>1,283.45 m2</b>	

**VII.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos antes citados establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, conforme a la superficie de 3,000.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (2,250.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.23 (680.15 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.00 (9,000.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 (1,283.45 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (450.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.33 (975.81 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (750.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.77 (2,319.85 metros cuadrados). **Altura Máxima:** 3 pisos o 12.00 metros y el proyecto presenta 6.51 metros de altura.

**VIII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano El Uro, para el giro de Centro de Integración Juvenil y Familiar, requiere 01-un cajón por cada 40.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 660.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 17-dieciséis cajones; solucionando el proyecto con 23-veintitrés cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

**IX.-** De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 13-trece de Marzo del 2015-dos mil quince, se detectó que el estado actual del predio es baldío al momento de la inspección. Se encuentra sin uso.

**X.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-375/2014 de fecha 16-dieciséis de Octubre del 2014-dos mil catorce, con respecto al proyecto de instalación del establecimiento en el inmueble ubicado en la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago Numero 1011, del Uro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en los predios en cuestión, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**XI.-** La Dirección de Ecología, mediante dictamen LTA-139/2015, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XII.-** Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Expediente PDE-000372-15, Oficio No: 4689/15-DIEC-SEDUE, de fecha 21-veintiuno de Abril del 2015-dos mil quince y notificado al interesado el día 23-veintitrés de Abril del 2015-dos mil quince, en dichos lineamientos se establece que deberá respetar los arboles de Encino, Huizaches y Palmas mayores

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

a 5 centímetros de diámetro que se encuentra en la periferia del predio, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo, además de plantar en el predio, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 20-veinte árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Reama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetro de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo.

**XIII.-** Que por oficio número 139.003.03.0288/15 de fecha 30-treinta de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.368/2014, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en atención al escrito ingresado por el apoderado legal de la Asociación Pública de Fieles Fuego Nuevo, A.R., en el espacio de Contacto Ciudadano (ECC) el 30 de Marzo de 2015, registrado con el No. de Documento 19DER-00729/1503 en el que hace referencia al Oficio No. 139.003.03.974/14 emitido por esta Delegación Federal y al No. de Expediente 16.139.24S.711.5.368/2014, referente a los lineamientos ambientales para un predio con superficie de 3,000.00 m2, en el que proyecta la construcción de un centro religioso, ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago número 1011, Localidad del Uro, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, y que en lo siguiente se transcribe: "Y manifiesta bajo protesta de decir verdad lo siguiente: Que considera que su predio no aplica dentro de los supuestos del artículo 7 de la LGDFS, Artículos 28 fracción VII Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) Y 5º. Inciso O) fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Por lo tanto, acuso recibo a su escrito, señalando que de acuerdo con lo antes manifestado por la promovente, la misma no requiere de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular ni una solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo. Sin embargo, se le señala que las acciones a emprender por la promovente, se encuentran bajo la estricta responsabilidad de la misma."

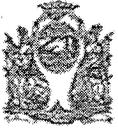
**XIV.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VI, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha Junio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa JSB Ingeniería y firmada por el Ingeniero Joaquín Sanchez Becerra, con cédula profesional 381353, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Julio del 2015-dos mil quince anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, realizado por la empresa JSB Ingeniería, firmada por el Ingeniero Joaquín Sanchez Becerra, con cédula profesional 381353.
- Estudio Geológico de fecha Agosto del 2014-dos mil catorce, realizado por el Ingeniero Geólogo Ana Karina Ortiz Elizondo, con cédula profesional 8247881, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico de fecha Junio del 2014-dos mil catorce, realizado por la empresa SERVICIOS DE INGENIERÍA HIDRÁULICOS E HIDROLÓGICOS, firmado por el Ingeniero Daniel Salas Limón, con cédula profesional 1258484, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial, realizado por la empresa PM Y ASOCIADOS INGENIERIA VIAL, firmado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo con cedula profesional 2882303.

**XV.-** Acompaña escrito de fecha 18-dieciocho de Noviembre del 2014-dos mil catorce, mediante el cual el Ingeniero Reynaldo Castillo Leal, con cédula profesional 740045, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en Antiguo Camino a Villa de Santiago s/n, de esta ciudad, amparado con el expediente catastral número 51-015-247

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

SECRETARÍA DE  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2695/2016  
EXP. ADM. L-077/2015  
Página 6 de 17

**XVI.-** De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada 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 DPT/E/140/ABRIL/2016 de fecha 23-veintitrés de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DT/V/281/2015 de fecha 08-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 136/2016 de fecha 10-diez de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico de fecha 6-seis de Junio del 2014-dos mil catorce, realizado por la empresa SERVICIOS DE INGENIERIA HIDRAULICOS E HIDROLOGICOS, firmado por el Ingeniero Daniel Salas Limón, con cédula profesional 1258484, condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DT/G129/2015 de fecha 08-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico de fecha Agosto del 2014-dos mil catorce, realizado por el Ingeniero Geólogo Ana Karina Ortiz Elizondo, con cédula profesional 8247881 y al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, realizado por la empresa JSB INGENIERIA., firmada por el Ingeniero Gerardo Elpidio Mata Solís, con cédula profesional 378586; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

**XVII.-** En fecha 18-dieciocho de Marzo del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar una sección vial de 30.00 metros, 15.00 metros medidos desde el eje de la Avenida hacia el predio. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XVIII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 05-cinco de Enero del 2015-dos mil quince, en el cual establece lo siguiente: **PEDRO GARZA PUENTE**, en mi carácter de Superior General y Representante Legal de la **ASOCIACIÓN PUBLICA DE FIELES FUEGO NUEVO**, Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**ASOCIACIÓN RELIGIOSA**, por este conducto, me permito informarle que mi representada se hace responsable de gestionar y contar con un **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA TERCEROS**, al momento de iniciar los trabajos de la Construcción en el inmueble ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago s/n, de esta ciudad, amparado con el expediente catastral numero 51-015-247."

Que de acuerdo a lo 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, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL Y FAMILIAR**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **51 015 247**, ubicado en **ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO S/N**, el cual cuenta con una superficie de 3,000.00 metros cuadrados, y una construcción de obra nueva de 1,283.45 metros cuadrados.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: 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: Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 1,283.45 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

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

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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.
- d) 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.
  - e) 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.
  - f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
  - g) 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.
  - h) 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.
  - i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  - j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  - l) 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.
  - m) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados)., colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
  - n) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- E) 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**

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

**F) 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.
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 **CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL Y FAMILIAR**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 17-dieciséis cajones de estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. 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.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá 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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
12. 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.

**G) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPCE-SAE-J/D-375/2014 de fecha 16-dieciséis de Octubre del 2014-dos mil catorce, emitidos por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/140/ABRIL/2016 de fecha 23-veintitrés de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos**

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





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2695/2016  
EXP. ADM. L-077/2015  
Página 10 de 17

**Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

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 Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y 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.

**I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/281/2015 de fecha 08-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020, 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 Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar una sección vial de 30.00 metros, 15.00 metros medidos desde el eje de la Avenida hacia el predio.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, la cual está prevista dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020. Al respecto:

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020
4. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
6. Los cajones deberán cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, el cual señala lo siguiente: En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.
7. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
8. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
9. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
10. Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido

**J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el número de expediente administrativo LTA-139/2015, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:  
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

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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- 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 18:00 horas.
4. 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.
  5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
  6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
  7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
  8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
  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 construcción 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, 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, 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.

**Durante la etapa de operación.-**

**Generales**

14. Deberán 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 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 fuentes

de  
7

RM

S.



Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para templos religiosos).

- 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.
- 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.

**Contaminación del Suelo**

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

**Emisiones al Aire**

- 26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

**Manejo de Residuos Sólidos**

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

**Reforestación**

- 36. Cuenta con permiso de desmonte bajo el expediente PDE-372-15 en el cual deberá respetar los árboles Encinos, Huizaches, y Palmas mayores a 5.0 cm de diámetro de tronco y plantar en el predio la cantidad de 20-veinte árboles nativos de 5.0 cm de diámetro.
- 37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 14-catorce árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la

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





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 16-dieciseis árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 30-treinta 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**

38. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
39. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G161/2016 de fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil quince, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

- Artículo 52.
  - En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufra deterioro alguno.
  - Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.
- Artículo 53.
  - Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslaves naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.
  - Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de concreto reforzado y así eliminar el relleno.
- Artículo 54,
  - Los muros de contención o retranca que se realicen para retener las aguas y los objetos que arrastre, deberán construirlos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.
- Artículo 55.
  - En los casos en que haya que hacer un muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser exigidos mediante las acciones legales correspondientes.
- Artículo 56.
  - Los cortes deberán ser protegidos con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área de corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.

• Artículo 57.

Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50m.

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

U.  
1  
8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Artículo 59.
  - Toda construcción se soportará en cimentación calculada por un asesor en seguridad estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.
  - Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras sin causar daños a la cimentación, a la superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad correspondientes para evitar daños a terceros.

**Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen CONDICIONADO a cumplir con lo siguiente:**

- Con base en el Artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey que indica los requisitos para obras nuevas: Deberá presentar el Mecánica de Suelos y Estudio Geológico actualizados, ya que los Estudios presentados fue realizados en Julio y Agosto de 2014 respectivamente. Se deberán entregar en original con carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y copia de cédula profesional.
  - Se deberá presentar el Procedimiento de Ejecución de los Trabajos de Excavación detallado, dicho procedimiento deberá contar con planos a escala donde se represente y describa el procedimiento de corte y estabilización que garantice la estabilidad de los taludes y de las edificaciones colindantes, la documentación deberá estar fundamentada con su respectivo Análisis Geotécnico de Estabilidad de Taludes y firmada por el Asesor Geotécnico.
- L) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 136/2016 de fecha 10-diez de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:**
- a) El estudio hidrológico es una parte importante en los análisis de riesgo por inundación en zonas urbanas. El lugar donde se encuentra el terreno en estudio es catalogado con uso de suelo de carácter residencial. Se pretende en este documento establecer medidas de mitigación por el riesgo de lluvia existente dentro del terreno en estudio, además de determinar recomendaciones generales para su situación actual y con proyecto.
  - b) La información topografía se obtiene de diferentes fuentes, estas son los servicios satelitales RASTER, Cartas topográficas del INEGI y lo proporcionado por el cliente, lo cual servirá para identificar con diferentes metodologías y fuentes de información el posible ingreso de escurrimientos de origen pluvial.
  - c) Rasgos hidrográficos presentes en el municipio, se observan escurrimientos aledaños que se encuentran en la colonia Privadas del Uro que afectan a la zona en estudio.
  - d) Al estar situado en el terreno viendo hacia el sur se observa que los escurrimientos que ingresan al terreno en estudio, los cuales recurren al canal que atraviesa el mismo.
  - e) En la visita al predio en estudio se observa el gran deterioro de la alcantarilla la cual cuenta con una sección aproximada de 2 metros por 2.5 metros.
  - f) La zona urbana del municipio presenta riesgos hidrometeorológicos en todo su territorio generando daños directos e indirectos a los diferentes sectores de la sociedad. El terreno en estudio presenta una



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- gran problemática al transitar un canal dentro del terreno en estudio el cual se desconoce su pendiente, vida útil y características de construcción en su situación actual.
- g) Solamente existe 1 escurrimiento influente que ingresa al terreno en estudio, siendo este e proveniente de agua de lluvia meteórica, escurrimiento que posteriormente pasa a ser el efluente 1, descargando hacia el lado Sur del terreno en estudio. se recomienda que, en situación Con Proyecto, los escurrimientos que ingresan sean descargados hacia el canal y a su vez darle mantenimiento al mismo.
  - h) Después de recorridos de campo y trabajo de gabinete se identificaron cuencas de dimensiones variadas que a continuación denominaremos:
    - Está formada por 1 cuenca urbanizada debido a la topografía de la zona siendo esta la siguiente: cuenca "A", con un área de 802,464.95 m<sup>2</sup>, una longitud de cauce principal de 2,377 m y una pendiente de 219 mm.
  - i) El método empleado para el cálculo de caudales máximos en el método racional, el cual toma en cuenta, además del área de la cuenca, la altura o intensidad de la precipitación.
  - j) La ubicación del terreno tiene una gran problemática al estar justo encima de un colector de sección rectangular el cual pasa a un canal a cielo abierto, debido al gran escurrimiento influente que presenta el terreno en estudio se le tiene que prestar una gran atención a realizar estudios hidráulicos con el fin de modelar el influente 1. A su vez se detectó en mal estado el canal en todo su trayecto.
  - k) Deberá asegurarse que no exista en calles colindantes y en el canal interior existente material de azolve, basura, material de construcción o escombros que impidan el desalojo adecuado del agua pluvial.
  - l) Diseñar un canal perimetral colindante al terreno para desalojar el agua pluvial y continuarlo al arroyo natural más cercano, ya que actualmente no se aprecia salida natural, esto puede afectar la edificación que se pretende construir.
  - m) Importante el considerar para el área de la cuenca hidrológica detectada que los embalses o lagunas existentes aguas arriba, en el interior al club de golf no existe, ya que este escenario propuesta puede existir en un futuro por cambio de uso de suelo con posibles urbanizaciones.

**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 apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de

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

*[Firma manuscrita]*  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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



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

SCS / AEDC / jerc  
8

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

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE _____	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA. NOMBRE _____
FIRMA _____	FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____	