

No. de Oficio: SEDUE 5907/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000230-16

### INSTRUCTIVO

**AL C. JOSE ROBERTO GARZA LEAL**  
**DOMICILIO: AVENIDA ROBERTO GARZA SADA**  
**No.1014 E2, DEPTO. D, COLONIA CARRIZALEJO,**  
**SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.**  
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 25-veinticinco días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000230-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, por el C. **JOSE ROBERTO GARZA LEAL**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA CERRO AZUL S/N**, en la **FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA QUINTO SECTOR**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-619-015**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 22,476-veintidos mil cuatrocientos setenta y seis, de fecha 27-veintisiete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitres, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del inmueble antes citado, el cual tienen una superficie de 2,646.63 metros cuadrados y un área de 2,072.93 metros cuadrados por construir.

### ANTECEDENTES

El solicitante presenta copia simple de Instructivo y Plano, de fecha 28-veintiocho de Junio del 2005-dos mil cinco, por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo la celebración de operaciones pendiente a la transmisión de la propiedad o posesión del lote del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado Sierra Alta 5to Sector, por oficio No.DFRO418/2005, bajo el expediente F-117/2005, en el que se acuerda que el Número de Lotes Unifamiliares son 3 y Numero de Lotes Multifamiliares son 9, generando un total de 12 lotes y un máximo total de 57 unidades de vivienda.

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, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 último párrafo, 284, 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, 12 fracciones I y II, 13, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 160, 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, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones

I, II, V, VII y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV. del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre de 2011, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18 de Noviembre de 2011, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la **Delegación Huajuco, Distrito Urbano VALLE ALTO**, en una zona clasificada como **Habitacional Unifamiliar en la cual el uso solicitado para 1.1.2 Multifamiliar se consideran Prohibido**, no obstante lo anterior, es relevante mencionar que el predio en cuestión cuenta con una aprobación, de fecha 28 de Junio de 2005, bajo número de oficio DFR0418/2005 y expediente administrativo No. F-117/2005, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SIERRA ALTA 5TO. SECTOR, conformado por 09-nueve lotes Multifamiliares con 06 unidades por lote dando un total 54 viviendas, más 03 lotes unifamiliares que suman un gran total de 57 viviendas, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que se da por hecho que ya cuenta con una Licencia aprobada para Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar de 09 lotes con 06-seis viviendas cada uno, en términos, del Artículo 282 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano, que dice: *"...Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia de construcción y en el caso de uso diferente al habitacional unifamiliar solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo."* y dado que cuenta con un derecho adquirido, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano que establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: **"QUINTO.-** La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación.", así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: **"ARTICULO TERCERO.-** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento."; resultando de esta manera procedente entrar al estudio de la presente solicitud, toda vez que el Derecho adquirido reconocido a su favor, continúa vigente y el uso solicitado actualmente se encuentra **Permitido**.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,072.93 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
SOTANOS	702.34 m2	702.34 m2	Acceso, baño, cuarto de servicios, pasillo de servicio, escaleras, lavandería, cocina, comedor, sala, recamara 1, baño, vestidor, recamara, baño, vestidor, así como otro acceso, baño, cuarto de servicios, pasillo de servicio, lavandería, cocina, comedor, sala, recamara 1, baño, vestidor, recamara, baño, vestidor, sauna, jacuzzi, rampa para jardín y sala de juegos.
P. B.	841.16 m2	841.16 m2	Acceso, jardín, terraza cubierta, comedor, sala, cocina, lavandería, cuarto de servicio, baño, patio servicio, baño, recamara, baño y vestidor, recamara 1, baño y vestidor, recamara 2 con su baño y vestidor, así como otro acceso, jardín, terraza cubierta, comedor, sala, cocina, lavandería, cuarto de servicio, baño, patio servicio, baño, recamara, baño y vestidor, recamara 1, baño y vestidor, recamara 2 con su baño, vestidor y 16-cajones de estacionamiento

1 Nivel	341.46 m2	341.46 m2	Acceso, sala familiar, recamara, baño, vestidor, cocina, comedor, sala, lavandería, patio de servicio y cuarto de servicio, así como otro acceso, sala familiar, recamara, baño, vestidor, cocina, comedor, sala, lavandería, patio de servicio y cuarto de servicio.
2 Nivel	187.97 m2	187.97 m2	Recamara 1, baño, vestidor, recamara 2, baño, vestidor, terraza, así como el otra Recamara 1, baño, vestidor, recamara 2, baño, vestidor, terraza
Total	2,072.93 m2	2,072.93	<b>MULTIFAMILIAR (06-SEIS DEPARTAMENTOS ) CON 16-DIECISÉIS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>

IV.- Que de acuerdo a lo establecido en el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón de Huajuco Monterrey 2010-2020 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, vigentes al ingreso de la presente solicitud, de acuerdo a la superficie total de 2,646.63m2 y toda vez, que al encontrarse el predio en una zona habitacional unifamiliar, corresponde la aplicación de los señalados en el cuadro ES-3 de Lineamientos para Usos No Habitacionales en Zonas Habitacionales del referido Plan, y que consisten en los siguientes: COS de 0.50, CUS de 1.50. Área Libre de 0.50 y un CAV de 0.20, los cuales se desglosan de la forma que sigue: un COS (Coeficiente de Ocupación de Suelo) de 0.50 (1,323.31 m2 como máximo), y el proyecto presenta 0.34 (906.12 m2); un CUS (Coeficiente de Uso de Suelo) de 1.50 (3,969.94 m2 como máximo) y el proyecto presenta 0.78 (2,072.93 m2), un Área Libre de 0.50 (1,323.31m2 como mínimo) y el proyecto presenta 0.66 (1,740.51 m2); y CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.20 (529.326 m2 como mínimo), y el proyecto presenta 0.47 (1,264.60 m2); en cuanto a la altura máxima de las edificaciones, el proyecto cumple, ya que el artículo 38 fracción I punto 3 del Reglamento de Zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, señala lo siguiente: "... Para predios con pendientes de 0-cero a 15-quince por ciento, será de 3-tres pisos o 12-doce metros.", dado que de acuerdo al proyecto presentado, el inmueble tiene un desnivel del 12%, y presenta una altura de 8.87 metros, medidos desde el punto más alto a donde termina la losa, de conformidad con lo establecido por el artículo 39 del referido Reglamento de Zonificación, que señala: "La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.", respetando la altura máxima de 4.00 metros, para cada nivel que señala dicho numeral

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obisado:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 16 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Multifamiliar	2.3 Cajones por	VIVIENDA	06	14 cajones		
TOTAL	14- CAJONES					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 26 de Mayo del 2016, se hizo constar que al momento de la visita el uso de suelo actual el predio es baldío, no hay construcción existente, no hay obstáculos fijos que construyan los cajones de estacionamiento, al momento de la inspección solo se observa una oficina móvil.

VII.- El interesado acompaña documento de fecha de fecha 03-tres de Marzo 2017-dos mil diecisiete, emitido dentro del Reporte No. I17-103, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de

Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención y recomendaciones en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Multifamiliar, en relación al predio ubicado en la Avenida Cerro Azul Lote 15, Manzana 619, Fraccionamiento Sierra Alta Quinto Sector e identificado con el número de Expediente Catastral (70)51-619-015, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**VIII.-** El interesado acompaña oficio número 956/SPMARN-IA/17 de fecha 15-quince de Mayo 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual regularizo de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la preparación del sitio y construcción para un edificio de departamentos, denominado "Edificio Multifamiliar Sierra Alta", en un predio con superficie de 2,646.63 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Cerro Azul Lote 15, Manzana 619, Fraccionamiento Sierra Alta Quinto Sector e identificados con el número de Expediente Catastral (70)51-619-015, **señalándole obligaciones y condicionantes a cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia, la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos y en su caso la aplicación de las soluciones correspondientes para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

**IX.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 2483/2017 dentro del expediente LTA-000251/2017 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2017-dos mil diecisiete, 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.

**X.-** Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Oficio No. 4116/16-DIEC-SEDUE de fecha 03 de Mayo del 2017, dentro del expediente administrativo PDE-001128-16, emite lineamientos Ecológicos en relación al Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa identificado con el expediente catastral 51-619-015, considerando un área total terreno de 2,646.63 metros cuadrados, por el cual informan al solicitante, entre otras cosas que deberá reponer la cantidad de 100-cien árboles nativos de las siguientes especies: Encino, el cual debe de ser de 02-dos pulgadas de diámetros de tronco, medido a 1.20-uno veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura mínimo, tal compensación fue acreditada mediante referencia con número A11432, de fecha 21 de Junio del 2017 por la cantidad de 100-cien piezas a VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S.DE R.L. DE C.V.

**XI. -** De conformidad con lo señalado por el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el interesado acompaña los estudios y documentos siguientes:

- Acompaña **Estudio de Riesgo Geológico**, de fecha Febrero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Ing. Italo Alfredo Guagnelli Cuevas, con cedula profesional 1448354, donde se manifiesta como el responsable del Estudio.
- Acompaña **Manifiesto de Impacto Ambiental, Modalidad Particular Sector Cambio de Uso de Suelo**, de fecha Abril del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ing. Jorge Garza Salgado, con cedula profesional 3921343, se manifiesta como el responsable del Estudio.
- Acompaña **Manifiesto de Impacto Ambiental, Modalidad General**, de fecha Mayo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ing. Jorge Garza Salgado, con cedula profesional 3921343, se manifiesta como el responsable del Estudio.
- Acompaña **Estudio Técnico Justificado para Cambio de Uso de Suelo**, de fecha 14-catorce de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ing. Italo Alfredo Guagnelli Cuevas, con cedula profesional 1448354, donde se manifiesta como el responsable del Estudio.
- Acompaña carta responsiva del estudio **Análisis de riesgo hidrológico**, de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el M.C. Raúl Guzmán Sagreiros con número de cedula profesional 8094956, manifestando que teniendo los conocimientos necesarios en ingeniería asume la responsabilidad del estudio mencionado.

**XII.-** Acompaña escrito de fecha de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arq. José Roberto Garza Leal, con cédula profesional 3350325, se manifiesta como **Director Responsable de la Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico** del proyecto a realizarse en la Avenida Cerro Azul Lote 15, Manzana 619, Fraccionamiento Sierra Alta Quinto Sector e identificados con el número de Expediente Catastral (70)51-619-015, en el Municipio de Monterrey N.L.

**XIII.-** Acompaña escrito de fecha 01-primer de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ing. Mariano Arturo Moran Guillaumin, con cédula profesional 1678919, se manifiesta como **Asesor Estructural** del proyecto a realizarse en la Avenida Cerro Azul Lote 15, Manzana 619, Colonia Sierra Alta Quinto Sector e identificado con el número de Expediente Catastral (70)51-619-015, en el Municipio de Monterrey N.L.

**XIV.-** De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número **DPT/E/160/MAYO/2016** de fecha 05-cinco de Julio del 2016-dos mil dieciséis, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo, realizada por el Ing. Mariano Arturo Moran Guillaumin con número de Cedula Profesional 1678919, como Asesor en seguridad Estructural y Estudio de Mecánica de Suelos realizado por el Ing. Adrián Cervantes Saucedo, con cedula profesional 4846875, manifestando su responsabilidad.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/290/2016** de fecha 10-diez de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada 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 la presente Resolución.
- Mediante oficio número **DPTDU/G019/2017** de fecha 02-dos de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, se emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme a los planos del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, estudio de Riesgos e Impacto Geológico elaborado por "ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES, S.A DE C.V.

**XV.-** En fecha 13-trece de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la Avenida Cerro Azul Lote 15, Manzana 619, Colonia Sierra Alta Quinto Sector e identificados con el número de Expediente Catastral (70)51-619-015, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para las Avenidas Sierra Alta, Cerro Azul y la calle Encino Rojo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de la Av. Sierra Alta y la calle Encino Rojo deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**XVI.-** Acompaña escrito de fecha de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arq. José Roberto Garza Leal, con cédula profesional 3350325, se compromete como propietario a contar con un Seguro de Responsabilidad Civil, por si algún momento hubiese una contrariedad del proyecto a realizarse en la Avenida Cerro Azul Lote 15, Manzana 619, Colonia Sierra Alta Quinto Sector e identificados con el número de Expediente Catastral (70)51-619-015, en el Municipio de Monterrey N.L.

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 EDIFICACION Y CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA CERRO AZUL S/N, EN EL FRACCIONAMIENTO**

**SIERRA ALTA, QUINTO SECTOR** e identificado con el número de Expediente Catastral **(70)51-619-015**, el cual tiene una superficie de 2,646.63 metros cuadrados y un área de 2,072.93 metros cuadrados por construir.

**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 2 y 2 de 2), 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 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 2,072.93 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:**

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 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director

- Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue 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-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. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
  19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
  20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
  21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
  23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
  24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

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

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

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 para **Multifamiliar** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **14-catorce cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto para Multifamiliar.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **529.326 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere 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 contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
11. 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.
12. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**G) Deberá dar cumplimiento a lo señalado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. mediante Dictamen con oficio número, de Reporte No. I17-103 de fecha 3-tres de Marzo 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos en el cual señala las medidas de prevención y recomendaciones en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Multifamiliares, en relación al predio ubicado en la Avenida Cerro Azul Lote 15, Manzana 619, Colonia Sierra Alta Quinto Sector e identificados con el número de Expediente Catastral (70)51-619-015, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/160/MAYO/2016 de fecha 05-cinco de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos 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 DPTDU/V/290/2016 de fecha 10-diez de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a. Para la Avenida Sierra Alta deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b. Para la Avenida Cerro Azul deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c. Para la calle Encino Rojo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - d. En la esquina formada por la intersección de la Av. Sierra Alta y la calle Encino Rojo deberá respetar un ochavo de acuerdo a escrituras.

*R* 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, en la cual se indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.

Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

4. El Desarrollador deberá señalar de manera clara los cajones de estacionamiento, indicado en cada cajón ya sea mediante señalamiento vertical o sobre la superficie de rodamiento, a que departamento corresponden.
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. Deberá de eliminar del proyecto los cajones marcados con los números 15 y 16, ya que no cuentan con el área de maniobras necesarias para una entrada y salida funcional. El pasillo de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros (colindante a los cajones) de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. El acceso vehicular a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y a la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijo, 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.
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 en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
10. El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

**J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2483/2017 dentro del expediente LTA-000251/2017 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2017-dos mil diecisiete, 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 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.
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 18:00 horas.

4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, 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. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. 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.
14. 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

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio Multifamiliar Sierra Alta**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 956/SPMARN-IA/17).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio Multifamiliar Sierra Alta**".
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e Hidrológico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

19. 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**

20. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
22. 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.
23. 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**

24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. 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**

29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Agua**

30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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**

34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
35. 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.

36. 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.
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

39. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1128-16 el cual fue resuelto con la reposición de 100-cien árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 25-veinticinco árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI), en cuanto al arbolado en cajones de estacionamiento, se repusieron 7-siete arboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal debido a que los cajones estarán bajo construcción.

#### Imagen Urbana

41. 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.
42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**K) En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDT/G019/2017 de fecha 02-dos de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere a lo siguiente:**

#### Artículo 52.

- En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se tomarán las 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 sufrirá deterioro alguno; y,
- 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 jardín de concreto reforzadas 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, constituyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.

#### Artículo 55.

- En los casos en que haya que hacer muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasia, 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.

*J. S. P.*

- En el caso de que el propietario o poseedor del predio inferior, corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del 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 3.50 m.

#### 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 la estructura, sin causar daños a la propia 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. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debido al bombeo.
- L) Deberá cumplir con lo señalado en la Autorización en Materia de Impacto Ambiental mediante el oficio número 956/SPMARN-IA/17 de fecha 15-quince de Mayo 2017-dosmil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la regularización denominado "Edificio Multifamiliar Sierra Alta", en un predio con superficie de 2,646.63 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Cerro Azul Lote 15, Manzana 619, Colonia Sierra Alta Quinto Sector e identificados con el número de Expediente Catastral (70)51-619-015, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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. Por lo que será a esa dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.



**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 Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 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 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.



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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



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

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

SCS / AEDC / seff

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 \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

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



