



No. de Oficio: SEDUE 11255/2019  
Expediente Administrativo L-000034-18

## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL  
DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "CASAS JAVER  
S.A. DE C.V.", CON DOMICILIO EN: CALLE 16 DE SEPTIEMBRE  
No. 301, COLONIA CENTRO, SAN PEDRO GARZA GARCIA,  
NUEVO LEÓN.**

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 2019-dos mil diecinueve. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000034-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. Oscar Pablo Quintero Urrutia**, como apoderado especial de la sociedad denominada **CASAS JAVER S.A. DE C.V.**; quien es propietaria del predio ubicado en la **AVENIDA ALLEGRO No. 300, FRACCIONAMIENTO CUMBRES ALLEGRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **83-268-002**; solicitud mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACION CONSISTENTE EN LA MODIFICACIÓN DE 07-SIETE TORRES DE DEPARTAMENTOS CON 185-CIENTO OCHENTA Y CINCO VIVIENDAS A 03-TRES TORRES DE DEPARTAMENTOS CON 192-CIENTO NOVENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR**, para el predio antes citado, el cual tiene una superficie de **14,806.913** metros cuadrados, con una construcción autorizada de **39,461.270** metros cuadrados, de los cuales solo se pretender construir **22,791.78** metros cuadrados.

## ANTECEDENTES

Mediante oficio 631/2013/DIFR/SEDUE de fecha 23-veintitres de Julio del año 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo F-000053/2013, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó a la persona moral denominada "HOGARES JAVER", S.A. DE C.V., la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas** de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES ALLEGRO**, relativo a una superficie de 154,608.75 metros cuadrados (Polígono D1-C), identificado con el número de expediente catastral 81-000-139, cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente: **Polígono D1-C: 154,608.750 metros cuadrados**, Área Neta a Desarrollar: 154,608.750 metros cuadrados, Área Vial: 55,716.644 metros cuadrados, Área Urbanizable: 98,892.106 metros cuadrados, Área Derecho de Paso de Drenaje Sanitario: 280.000 metros cuadrados, Área de Canal de Drenaje Pluvial: 1,547.397 metros cuadrados, Área Municipal: 16,168.546 metros cuadrados, Área Vendible Total: 80,896.163 metros cuadrados, Área Vendible Comercial y de Servicios: 3,991.338 metros cuadrados, Área Vendible Uso de Suelo Habitacional Vivienda Unifamiliar: 62,097.912 metros cuadrados, **Área Vendible Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar: 14,806.913 metros cuadrados**, Número de Lotes Comerciales y de Servicios: 005, Número de Lotes Unifamiliares: 435, **Número de Lotes Multifamiliares (192 viviendas): 001**, Número de Lotes Habitacionales: 436, Número Total de Viviendas: 627, y Número Total de Lotes: 441.

Mediante oficio SEDUE 4476/2014 de fecha 27-veintisiete de Mayo del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-159/2014, esta Secretaría, autorizó las Licencias de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para vivienda multifamiliar (105-ciento cinco viviendas tipo departamento, distribuidas en 3-tres torres, con 35 viviendas cada una), en relación al predio materia de la presente resolución.



Mediante oficio SEDUE 5227/2015, de fecha 20-veinte de Agosto del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-250/2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Edificación (Ampliación de 105 a 185 viviendas) y Construcción (Ampliación) para Multifamiliar Previamente Autorizado, en relación al predio ubicado en la Avenida Allegro números 300-1 al 300-105, Fraccionamiento Cumbres Allegro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 83-268-002, el cual tiene una superficie de 14,806.913 metros cuadrados, con una construcción total de 39,461.27 metros cuadrados, una Barda de 452.919 metros lineales con una altura de 1.80 metros y muro de contención de 705.819 metros lineales.

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 3 fracciones XVI y XLV, 7 11 fracción XII, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 364, 365, 392, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 fracciones I y III, 13, 14 fracciones I punto 1.1 y III puntos 3.9 y 3.15, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones I a IV, 39, 46, 47, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160 Bis, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones III y IX, 94, 106, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, fracciones I, V, IX, 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.

II.- En considerando al oficio 631/2013/DIFR/SEDUE de fecha 23-veintitres de Julio del año 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente administrativo F-053/2013, mediante el cual, la esta Secretaría, autorizó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas** de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES ALLEGRO, del cual se desprende que el predio que nos ocupa, fue aprobado como **Lote Multifamiliar con 192 viviendas** (Lote 2 de la manzana 268), generándole un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"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 previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento."*, el interesado cuenta con un derecho adquirido únicamente por lo que hace al uso de suelo.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 01-uno de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, se hizo constar al momento de la visita que la propiedad no se da uso alguno y aun no se inicia con trabajo de construcción alguno, solo se niveló un área del predio (desde hace tiempo) no hay máquinas trabajando solo una caseta arquitectos, aun no se habilitan las áreas de estacionamiento del proyecto.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 23,088.79 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:



	M2 Autorizados	Modificación de Proyecto	Desglose de áreas
Sótano 1	6,809.956	2,191.22	Caseta de vigilancia, baños, escaleras, elevadores, cuarto de basura y 366-trescientos sesenta y seis cajones de estacionamiento.
Sótano 1A	2,709.880	0.00	
Sótano 2	7,506.643	0.00	
Sótano 2A	2,022.850	0.00	
PLANTA BAJA	3,830.97	2,855.86	En torre A cuenta con 7-siete departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 03-tres departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre C cuenta con 06-seis departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores.
Nivel 1	3,765.345	2,924.99	En torre A cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 09-nueve departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores En torre C cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores.
Nivel 2	3,722.05	2,789.13	En torre A cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores En torre C cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores.
Nivel 3	3,836.885	2,787.54	En torre A cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores En torre C cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores.
Nivel 4	1,613.100	2,718.34	En torre A cuenta con 12-doce departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores En torre C cuenta con 09-nueve departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores.
Nivel 5	1,616.850	2,556.01	En torre A cuenta con 6-seis departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 09-nueve departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores En torre C cuenta con 06-seis departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores.
Nivel 6	1,663.845	2,376.45	En torre A cuenta con 7-siete departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 06-seis departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores En torre C cuenta con 05-cinco departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores.
Otros	312.896	1,889.25	En torre A cuenta con 4-cuatro departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 04-cuatro departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores
TOTAL	39,461.27	23,088.79	

V.- Que el proyecto de edificación presentado sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 14,806.913 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (10,364.84 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta un **0.29**

(4,247.72 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.50 veces** (22,210.37 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.50 (22,198.21 metros cuadrados, que resulta de restarle a la construcción total de 22,210.37 metros cuadrados, el área de 1,376.31 metros cuadrados de estacionamiento subterráneo, de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del apartado de las notas del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (2,221.04 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.21 (3,173.90 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.30** (4,442.07 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.71 (10,559.19 metros cuadrados).

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, se requiere de 2.3 cajones por vivienda, este presenta 123 viviendas (tipo Departamentos) por, resulta el requerimiento de 283 cajones; se requiere de 1.2 cajones por vivienda, este presenta 69 viviendas (tipo Lofts) por, resulta el requerimiento de 83 cajones; resulta la exigencia de un total de 366 cajones; los cuales resuelve con 366 cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

**VII.-** La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 1414/2019, dentro del dictamen LTA-000034/2018, de fecha 03-tres de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, señalando 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

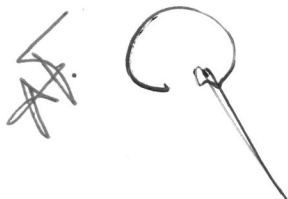
**VIII.-** El interesado acompaña oficio número 2685/SPMARN-IA/18 de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, el proyecto de construcción de un desarrollo tipo vertical (edificios) con uso habitacional en un predio con superficie de 14,806.913 metros cuadrados, ubicado en Avenida Cumbres Allegro, dentro del Fraccionamiento Cumbres Allegro, en Monterrey Nuevo León. **Por lo anterior se hace del conocimiento del solicitante, que deberá dar cumplimiento a las obligaciones que en su caso, le corresponda aplicar a la mencionada autoridad estatal en el ámbito de su competencia, por lo que, en el caso de que existan por cumplir lineamientos, condicionantes y/u obligaciones en materia ambiental, es la citada dependencia la encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de las mismas, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado por el promovente.**

**IX.-** La interesada acompaña escrito de fecha 15-quince de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arquitecto Raymundo Mata Muñoz, con número de cedula profesional 874284, manifiesta su responsabilidad como Director Responsable de Obra para el predio en cuestión.

**X.-** La solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 08-ocho de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 83-268-002, en el cual señala que para las calles colindantes se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XI.-** Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió las siguientes Opiniones Técnicas:

- a) Mediante oficio número DPT/E/306/SEPTIEMBRE/2018, de fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitió Opinión Técnica en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ing. Eugenio Peña Ramírez, con número de cédula profesional 7112366, quien se manifiesta como responsable de dicha memoria, mediante escrito anexo al mismo y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por empresa denominada "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V.", realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López, con número de cedula profesional 345343,



- presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arq. Raymundo Mata Muñoz, con número de cedula 1874284) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.
- b) Mediante oficio número DPTDU/V/496/2018, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitió Opinión Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, y estudio de fecha 09-nueve de Febrero del 2018-dos mil dieciocho realizado por el Ingeniero José Federico López Vázquez, con cédula Profesional 2958754, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo; concluyendo en dicha opinión técnica que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en la citada opinión.
  - c) Mediante oficio número DPTDU/H 046/2018, de fecha 21-veintiuno de Marzo -dos mil dieciocho, emitió Opinión Técnico Hidrológico, el cual fue realizado conforme al estudio de fecha 06-seis de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, realizado por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez, con número de cédula profesional 4741200, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo; opinión técnica la cual concluye que el proyecto es factible, desde el punto de vista, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.
  - d) Mediante oficio número DPTDU/G074/2019, de fecha 23-veintitrés de Julio del 2019-dos mil diecinueve, emitió Opinión Técnico Geológico, el cual fue realizado conforme a la información plano, estudio Geológico, realizado por la empresa "Geos-BMH", realizado por el Ing. Benito Muñoz Hernandez, con número de cedula profesional 191136, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo y estudio de Estabilidad de Taludes de fecha 09-nueve de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V.", realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López, con número de cedula profesional 345343", el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo; concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio Numero DPCE-SAP-J/R-011/2018, de fecha 26-veintiseis de Enero del 2018-dos mil dieciocho, con número de folio 0092, emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos" en materia de Protección Civil para el proyecto de construcción a ubicarse en Avenida Allegro entre Avenida Paseo de los Leones y Calle Lince, Fraccionamiento Cumbres Allegro, en Monterrey, N. L.; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones del 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 Póliza número 3521900000092 con una vigencia desde el 31 de mayo del 2019 al 30 de diciembre del 2022 emitida por Mapfre México SA, por el predio ubicado en Av. Allegro No. 300 Fraccionamiento Cumbres Allegro, de fecha 06-seis de Febrero del 2018-dos mil dieciocho.

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

#### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y DE USO DE EDIFICACION DE 185 A 192 (69 TIPO LOFT Y 123 TIPO DEPARTAMENTO) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA ALLEGRO No. 300, FRACCIONAMIENTO CUMBRES ALLEGRO**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **83-268-002**, el cual tiene una superficie de **14,806.913** metros cuadrados, con una construcción autorizada de **39,461.270** metros cuadrados, de los cuales solo se pretender construir **22,791.78** metros cuadrados.

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

- 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 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.
- 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.



- A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con 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, 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 **VIVIENDA MULTIFAMILIAR 192-CIENTO NOVENTA Y DOS (69 TIPO LOFT Y 123 TIPO DEPARTAMENTO) UNIDADES DE VIVIENDA**, 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).
  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 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.
  6. Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los 366-trescientos sesenta y seis cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo para el giro solicitado.
  7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  8. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **2,221.04 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
  9. 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.
  10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  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 cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  13. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- B. 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).
- C. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/306/SEPTIEMBRE/2019, de fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, 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, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
  4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 91, 99, 100, 103, 104, 107, 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.
  7. La ingeniería de la subestructura (cimentación), deberá respetar los parámetros y recomendaciones que indica el estudio de la mecánica de suelos, por lo que será responsabilidad del Asesor en Seguridad Estructural y del Director Responsable de Obra que la cimentación se desplante a las profundidades recomendadas.

**D. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/496/2018, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1. El proyecto se presenta con un antecedente autorizado de la Licencia L-250/2015 donde se resolvía el requerimiento de cajones en 5 niveles de estacionamiento. El proyecto que se revisa en la presente licencia comprende la modificación del estacionamiento, resolviendo el requerimiento en un solo nivel de estacionamiento.

Así mismo, se presentan planos para un régimen en condominio (trámite en proceso) en los cuales se presentan cajones de estacionamiento dispuestos en filas de 2 vehículos (tipo tándem), los cuales se asignan a un mismo departamento.

Considerando el antecedente autorizado y el trámite de Régimen en Condominio en proceso, se condiciona al desarrollador a cumplir con las siguientes obligaciones.

2. 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la avenida Cumbres Allegro deberá respetar un ancho total de 27.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la avenida Lince deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en



- cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
5. 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
  6. Con respecto a los cajones de estacionamiento propuestos mediante una disposición en fila de dos vehículos (tipo tándem), dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda con el fin de evitar conflictos entre los usuarios del estacionamiento. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o Horizontal, señalando a qué departamento corresponde.
  7. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
  8. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
  9. 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.
  10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
  11. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

12. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.  
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
13. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

14. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.

**ARTÍCULO 58.** Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

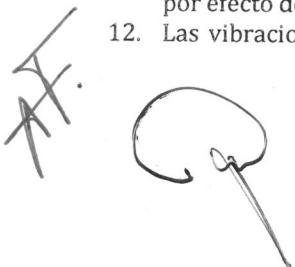
15. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos.

16. 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.
17. 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.
18. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es 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.
19. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

**E. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 1414/2019, dentro del dictamen LTA-000034/2018, de fecha 03-tres de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de ampliación. -**

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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 establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento. Lo anterior mediante el uso de agua no potable y un sistema de aspersión eficiente, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular y la reducción del consumo del agua, respectivamente.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
10. 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.
11. 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.
12. 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.

13. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación 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.
14. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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**

16. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Cumbres Allegro**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2685/SPMARN-IA/18).
17. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Cumbres Allegro**".
18. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que pueda tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. 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**

21. 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.
22. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
23. 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.
24. 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**

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

29. 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**

30. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.  
32. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.  
33. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.  
34. 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**

35. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.  
36. 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.  
37. 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.  
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

40. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1055-18 el cual fue resuelto anteriormente con reposición de 232-doscientos treinta y dos encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal (PDE-732-12).  
41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 33-treinta y tres 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 183-ciento ochenta y tres árboles), y debido a que 150 cajones estarán bajo construcción, se repusieron a vivero municipal 75-setenta y cinco encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (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**

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

- F. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 046/2018, de fecha 21-veintiuno de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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:**

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), sin embargo, colindante al predio por el lado noroeste se localiza un escurrimiento natural el cual ya cuenta con infraestructura por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico presentado.

- G. **En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 074/2019, de fecha 23-veintitres de Julio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Geológico 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:**

De acuerdo al Estudio Geológico elaborado por Geos-BMH y firmado por el Ing. Benito Muñoz Hernández con No. de Cédula Profesional: 191136, el predio en estudio se ubica en la zona baja de la ladera Noreste de la Sierra de Las Mitras, en la zona limítrofe de la región fisiográfica denominada Provincia Sierra Madre Oriental. El terreno

presenta un desnivel de 20.00m. entre sus límites y una pendiente promedio de 15% estimada de la relación de distancia entre el punto más bajo y el de mayor elevación y el desnivel.

La Unidad litológica aflorante en el predio corresponde a la Formación Méndez, la cual está constituida por lutita de espesor masivo con intercalaciones delgadas de marga de tonalidad gris en muestra fresca y café verdoso por efecto de intemperismo. La roca se encuentra expuesta en los taludes de corte resultantes de las excavaciones realizadas.

En los afloramientos se observó un conglomerado con variaciones en la cementación, contenido de gravas y consistencia de la matriz cementante calcárea-arcillosa. Así mismo se tienen materiales de relleno los cuales tienen un espesor de hasta 8.00m. en la porción de la antigua cañada adyacente al lindero Sur. Los materiales del relleno fueron depositados por volteo y en general se muestran estables, sin embargo fueron detectados agrietamientos en su hombro condición derivada de la falta de confinamiento e infiltración de agua de precipitación.

La inspección visual determinó que es posible la afectación por los excedentes de los escurrimientos inducidos desde la parte alta del fraccionamiento hasta la parte sur.

La probabilidad de que se presente inestabilidad en los taludes de corte proyectados aumenta durante el periodo de lluvias extraordinarias, debido a la infiltración del agua de precipitación pluvial y consecuente reducción de las propiedades geomecánicas de la roca (cohesión y fricción).

Las exploraciones realizadas por Geotecnia e Ingeniería de Monterrey y realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López con No. de Cédula Profesional: 345343, para el Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Estabilidad de Taludes consistieron en la ejecución de 5 sondeos exploratorios hasta una profundidad de 16.00m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

La estratigrafía del subsuelo está compuesta depósitos de arcilla, limo, grava y boleos, bajo los cuales se detecta la roca arcillosa sedimentaria lutita fracturada de color café, gris verdosa y café amarillenta y resisten más de 60 golpes. No se detectó la presencia del nivel de aguas freáticas.

De acuerdo al Estudio se desprende la siguiente opción de cimentación a base de zapatas aisladas desplantadas a una profundidad mínima de 5.00m. (1.00m. por debajo del nivel de corte), con una capacidad de carga admisible de 4.0kg/cm<sup>2</sup> hasta 4.5 kg/cm<sup>2</sup> para un factor de seguridad de tres. Otra opción de cimentación es el uso de losa de cimentación o zapata combinada desplantada a una profundidad mínima de 6.0m. (1.00m. por debajo del nivel de corte) con una capacidad de carga admisible de 3.35kg/cm<sup>2</sup> hasta 3.50 kg/cm<sup>2</sup> para un factor de seguridad de tres. Como tercera opción de cimentación se propone el uso de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad mínima de 14.0m. con una capacidad de carga admisible de 31 ton/pila hasta 458 ton/pila.

Para la revisión de los taludes se procedió a utilizar 8 secciones topográficas de los cuales se tomó la sección No. 2, la cual define el ángulo de reposo que se desea dejar en el corte y con las propiedades mecánicas determinadas a partir del sondeo y el software ILLA, se determinó lo siguiente:

Bajo las condiciones analizadas, el talud puede permanecer estable de forma segura al menos hasta los 8.50m. de profundidad si se deja la geometría propuesta, pues los valores de F.S mostrados por las superficies potenciales de falla son superiores al mínimo recomendado.

**DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

Dado lo anterior, se otorga la presente Opinión Técnica Factible, considerando lo siguiente:  
El día 17 de Mayo de 2018 se anexó al expediente un procedimiento de excavación cumpliendo con lo solicitado en la Opinión Técnica DPTDU/G034/2018 emitido el día 02 de Marzo de 2018, el cual fue turnado a esta Dirección el 23 de Julio de 2019, donde se concluye que los taludes son estables sin ningún sistema de retención, sin embargo existe la posibilidad de que después de presentarse precipitaciones pluviales intensas ocurran deslizamientos, por lo que será necesario proteger el talud del escurrimiento sobre el, desviando cualesquier escurrimiento inmediatamente e impedir el ingreso del agua. Se recomienda que las alturas de corte a partir de 3.00m se deberán estabilizar con malla electrosoldada 6-6x10/10 y concreto tipo Gunita de  $f'c=200$  kg/cm<sup>2</sup> en capas de 10cm. de espesor, como indica la mecánica de suelos.

- H. **En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil, establecidas en el escrito con número de oficio DPCE-SAP-J/R-011/2018, de fecha 26-veintiseis de Enero del 2018-dos mil dieciocho, con número de folio 0092, , emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos" en materia de Protección Civil para el proyecto de construcción a ubicarse en Avenida Allegro entre Avenida Paseo de los Leones y Calle Lince, Fraccionamiento Cumbres Allegro, en Monterrey , N. L.; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

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

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

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

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**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. -----

**LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

ACG / ATM

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

FIRMA \_\_\_\_\_