



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/26284/2023
EXP. ADM: L-000217-22

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE. FIDEICOMISO NUMERO 85101161.

Domicilio: Río Potomac 530-PA, Colonia Del Valle, San
Pedro Garza García, Nuevo León

Dentro del Expediente Administrativo número L-000217-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés.

—VISTO, el expediente administrativo L-000217-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 07-siete de noviembre de 2022-dos mil veintidós, por la C. MARÍA TERESA CARRILLO PÉREZ, compareciendo en el carácter de apoderada legal de BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. FIDEICOMISO NUMERO 85101161, propietaria y titular, del predio ubicado en la calle NUEVA YORK No. 4095 EN EL FRACCIONAMIENTO ABRAHAM LINCOLN DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70) 30-121-001, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la: **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** para la superficie de terreno de 6,839.46 metros cuadrados parte del predio motivo de solicitud, y la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL (116-UNIDADES DE SUITES EJECUTIVAS, MULTIFAMILIAR 125 a 257 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS 17 a 14 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS** para la totalidad de la superficie de terreno de 8,373.03 metros cuadrados; Una vez analizadas las constancias anexas mismas que obran en el expediente administrativo citado al rubro; y,

RESULTANDO

I. ANÁLISIS DE REQUISITOS:

• **Solicitud correspondiente.**

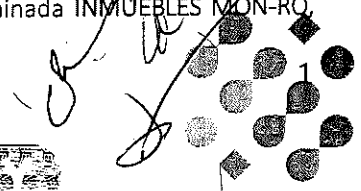
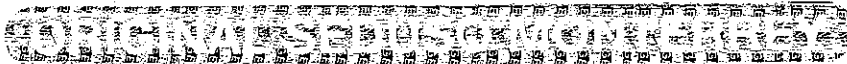
Presenta solicitud oficial del trámite de licencia de construcción (modificación al proyecto, regularización y ampliación) y uso de edificación (ampliación) para habitacional (multifamiliar 125 a 257 unidades departamentales y 116 unidades tipo suite ejecutivas) en habitacional (multifamiliar) y comercio (locales comerciales y de servicios agrupados previamente autorizados) Ubicado en la Calle Nueva York, Numero 4095, Colonia Abraham Lincoln en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 30-121-001.

• **Acreditación de la propiedad o posesión del predio.**

Presenta copia simple de escritura pública número 34,202 (treinta y cuatro mil doscientos dos) en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 30 treinta días del mes de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, yo, Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública Número 124 ciento veinticuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registra en el Estado, referente al **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO 85101161** (ocho, cinco, uno, cero, uno, uno, seis, uno) y denominado para efectos fiscales como "FIDEICOMISO BIM 85101161 MON-RO" que celebró como una de las partes como Fideicomitente-Fideicomisario "A" la sociedad denominada INMUEBLES MON-RO, S. de RL de CV.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

10132



SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por sus Representantes Legales los señores RAMIRO AURELIO MONTEMAYOR RODRÍGUEZ Y FELIPE MONTEMAYOR RODRÍGUEZ (en lo sucesivo denominados conjuntamente como Fideicomitente-Fideicomisario "A"); por otra parte como Fideicomitente Fideicomisario "B" la sociedad EJE IMAGINARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE representada en este acto por el Contador Público SALVADOR VALDEMAR VILLARREAL CRUZ (en lo sucesivo Fideicomitente-Fideicomisario "B"); en lo sucesivo a los Fideicomitentes-Fideicomisarios "A" y "B" se les identificará en forma conjunta como los Fideicomitentes-Fideicomisarios, para los efectos que más adelante se señalan y por último, la sociedad denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE representado por sus Delegados Fiduciarios los Licenciados RICARDO GARCÍA GAYTÁN Y PAMELA PATRICIA GUERRERO MARTÍNEZ en lo sucesivo identificada como la "fiduciaria"; donde los inmuebles identificados catastralmente con el número 30-121-001 y 30-131-002, con superficies de 1,536.43 m². y 6,876.92 m². respectivamente son transmitidos en propiedad a la fiduciaria; inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León mediante constancia de inscripción registrado bajo el número 9774, Volumen 303, Libro 390, Sección propiedad, Unidad Monterrey con fecha 30 treinta de Octubre del 2019 dos mil diecinueve.

Presenta copia simple notariada del testimonio referente para la Aclaración de descripción, Rectificación de medidas, Acreditación de medidas y Colindancias de inmuebles, conforme a los planos adjuntos, los cuales forman parte anexa de la presente y demuestran lo siguiente; los inmuebles identificados catastralmente con el número 30-121-001 y 30-131-002, con superficies de 1,533.57 m² y 6,839.46 m² respectivamente; suscrita mediante Acta fuera de Protocolo No. 123/302,033/20.- Ratificación, de fecha 31 treinta y un días del mes de enero del año 2020 dos mil veinte en la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, yo, Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública-Número 123 ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registra en el Estado [REDACTED] con fecha 25-veinticinco de junio del 2020-dos mil veinte.

Presenta copia simple notariada del Plano e instructivo con oficio No. 14847/SEDUE/2020 de la fusión de los predios para formar 01 un Lote con superficie de 8,373.03 m². y número de expediente catastral 30-121-001, ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, suscrita mediante Acta fuera de Protocolo No. 123/308,568/20, de fecha 17 diecisiete días del mes de noviembre del año 2020 dos mil veinte, yo, Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Número 123 ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registra en el Estado; inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León mediante constancia de inscripción registrado bajo el número 1649, Volumen 125, Libro 33, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey con fecha 19 diecinueve de marzo del 2021 dos mil veintiuno.

- **Acreditación del interés o personalidad jurídica**

Presenta copia simple de escritura pública número 60,730 (sesenta mil setecientos treinta), en la ciudad de México a los 8-ocho días del mes de junio del año 2001-dos mil uno, ante la fe del Lic. Juan Manuel García de Quevedo Cortina, notario público 105 del Distrito Federal, relativo a la constitución de la sociedad mercantil con la denominación, "Promotora de servicios SCM" S. A. de C. V.; inscrito en la Dirección General del Registro Público de comercio mediante folio mercantil número 275567 de fecha 18-dieciocho-del mes de junio del año 2001-dos mil uno.

Presenta copia simple de escritura pública número 38,118 (treinta y ocho mil ciento dieciocho), en la México Distrito Federal a los 8-ocho días del mes de febrero del año 2013- dos mil trece, ante José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la notaría 138 del Distrito Federal, donde en el orden del día realizan el cambio del Regimen Legal de la Sociedad, para adoptar el Régimen de una Sociedad de Banca Múltiple, bajo la denominación de "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA conforme a lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal mediante folio mercantil 275567* de fecha 15 de marzo del 2013-dos mil trece.



Presenta copia simple de escritura pública número 27,837 (veintisiete mil ochocientos treinta y siete), en el estado de México, de fecha 29-veintinueve del mes de noviembre del año 2019 dos mil diecinueve, Licenciado Andrés Hoffmann Palomar, Titular de la Notaría Pública Número 122 ciento veintidós, referente al PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN que otorga "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso de Inversión con Actividad Empresarial para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión número "85101161" (OCHO CINCO UNO CERO UNO UNO SEIS UNO) denominado para efectos fiscales como "FIDEICOMISO BIM 85101161 MON-RO", representado por sus Delegados Fiduciarios, los Licenciados ERNESTO FRAGOSO MONTAÑO Y GREGORIO SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, a favor de los señores BENJAMÍN DÍAZ NAME, SALVADOR VALDEMAR VILLARREAL CRUZ, BENJAMÍN DÍAZ VILLARREAL, JORGE LUNA GUTIÉRREZ, GONZALO DÍAZ VILLARREAL, FRANCISCO JAVIER LÓPEZ HERNÁNDEZ, MARÍA TERESA CARRILLO PÉREZ JORGE RODRÍGUEZ GARZA, JUAN ANTONIO GONZÁLEZ AMAYA, AARÓN GARCÍA GUERRERO en lo sucesivo "LOS APODERADOS".

Presenta Carta Poder Simple de fecha 03-tres del mes de agosto del año 2023- dos mil veintitrés, mediante la cual la C. MARÍA TERESA CARRILLO PÉREZ, como representante legal de BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A DE INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, le otorga un poder simple a las C.C. Diana Laura Rodríguez Peña y Diana Edith Ramírez García para el predio Ubicado en la Calle Nueva York, Número 4095, Colonia Abraham Lincoln, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 30-121-001.

Presenta Carta Poder Simple de fecha 14-catorce del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, mediante la cual el C. FRANCISCO JAVIER LOPEZ HERNANDEZ, como representante legal de BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A DE INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, le otorga un poder simple a las [redacted] para el predio Ubicado en la Calle Nueva York, Número 4095, Colonia Abraham Lincoln, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 30-121-001.

Presenta copia simple del pasaporte oficial mexicano del C. María Teresa Carrillo Pérez (Apoderado Legal de "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A DE INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE).

Presenta copia simple del pasaporte oficial mexicano del C. Francisco Javier López Hernández (Apoderado Legal de "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A DE INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE).

Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] (apoderado para ejercer los servicios de gestión del trámite).

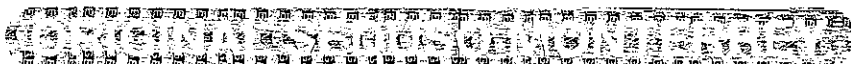
Presenta copia simple del pasaporte oficial mexicano del C. [redacted] (apoderado para ejercer los servicios de gestión del trámite).

Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral del [redacted] (testigo del trámite en gestión y apoderado para ejercer los servicios de gestión del trámite).

Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] testigo del trámite en gestión).

Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] testigo del trámite en gestión).

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN GOBIERNO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- **Plano de proyecto**

Presenta plano de proyecto, del inmueble ubicado en la Calle Nueva York, Número 4095, Colonia Abraham Lincoln, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 30-121-001.

- **Comprobante del Pago del Impuesto Predial al Corriente**

Presenta copia simple de pago del impuesto predial, con número de Folio 370E-1831 de fecha 28 veintiocho de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés del expediente catastral 31-121-001.

- **Pago de Derechos**

Presenta copia simple del pago de derechos municipales con número de folio 3440000071686 de fecha 07-siete del mes de Noviembre del año 2022-dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de edificación.

OTROS DOCUMENTOS.

Ficha ambiental.

Presenta formato de ficha ambiental SDU-ECO-12 13/06/19 debidamente recibido por la Dirección General para un Desarrollo Verde en fecha 01- uno del mes de Noviembre del año 2022- dos mil veintidós.

Alineamiento vial

Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000139-22, de fecha 22- veintidós del mes de Marzo del año 2021- dos mil veintiuno emitido por esta Secretaría, respecto al predio identificado con el expediente catastral 30-121-001.

Protección civil

Mediante dictamen de fecha 18-dieciocho del mes de Noviembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante el oficio número DPCE-SAP-AR-676-2022 emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos del Proyecto de Construcción de Obra nueva y Uso de edificación (Hometown Fase II) respecto del inmueble ubicado en la Calle Nueva York, Numero 4095 en la Colonia Residencial Abraham Lincoln identificado con el número de Expediente Catastral 30-121-001; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que debe de contar el establecimiento para su segura operación; emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

Mediante dictamen de fecha 18-dieciocho del mes de Noviembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante el oficio número DPCE-SAP-AR-677-2022 emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos del Proyecto de Construcción de Obra nueva y Uso de edificación (Hometown Fase III) respecto



OFICIO No SEDUSO/26284/2023
EXP. ADM: L-000217-22

del inmueble ubicado en la Calle Nueva York, Número 4095 en la Colonia Residencial Abraham Lincoln identificado con el número de Expediente Catastral 30-121-001; se procedió a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que debe de contar el establecimiento para su segura operación; emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

Resolutivo Impacto Ambiental

El interesado acompaña oficio No. 2392/SMA-DIRA/23, de fecha 15-quince de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, formulado por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual analiza y evalúa la Manifestación de Impacto Ambiental, respecto del Proyecto denominado "Hometown", lo anterior en un predio ubicado sobre la calle Nueva York, Numero/4095 esquina con Nueva Australia con esquina con Rangel Frías del Fraccionamiento Abraham Lincoln, Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental que dicha Autoridad le señale, por ser la citada dependencia dentro de sus atribuciones, la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

Comprobante de Domicilio para Recibir Notificaciones

Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de Río Botomae N° 530 P.A. Del Valle, San Pedro Garza García N.L., expedido por la Comisión Federal de Electricidad con fecha de periodo facturado al 27 de octubre del 2022.

Fotografías

Presenta 08 Fotografías del predio tema de este trámite.

Factibilidades de servicios

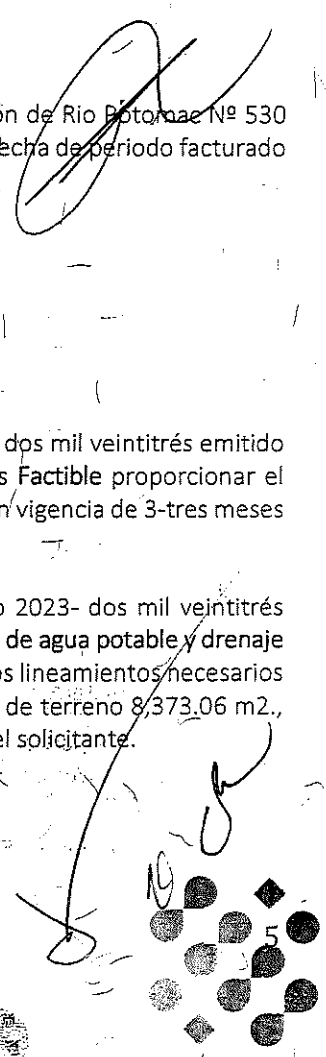
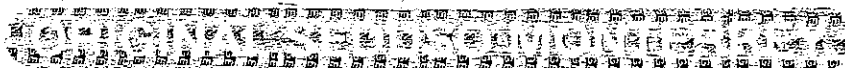
Presenta copia de oficio DIE-289/2023, con fecha del 05-cinco del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés emitido por la Comisión Federal de Electricidad con No. De oficio DIE-289/2023, donde informa que es Factible proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado KYO HOMETOWN (EJE IMAGINARIO) con vigencia de 3-tres meses calendario a partir que reciba de conformidad este oficio

Presenta copia de oficio SADM-DG/SP-0617-23, con fecha 21-veintiuno de septiembre del año 2023- dos mil veintitrés emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. donde considera Factible los servicios de agua potable y drenaje sanitario respecto a un predio donde se pretende construir desarrollo del tipo Mixto, señalando los lineamientos necesarios que se describe: 1. Vigencia de 2- dos años a partir de la fecha del presente oficio, 2.- superficie de terreno 8,373.06 m2., 3.- Cota máxima de suministro 574.00 m.s.n.m. y 4.- Obligaciones de obra de infraestructura por el solicitante.

Alléga cd y memoria digital con los documentos y el proyecto.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN ESTUDIO DE DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

10134



Presenta estudio Hidrológico e Hidráulico, anexos y carta responsiva de fecha marzo del 2023, elaborados y firmado por el Ing. [REDACTED] 2, con Cédula Profesional [REDACTED] 3

Presenta estudio Movilidad y carta responsiva de fecha 15 marzo del 2023, elaborados por Zavala Engineering Group, firmado por e [REDACTED] 2 con Cédula Profesional [REDACTED] 3 (ingeniería civil) y [REDACTED] (Maestría en ingeniería de tránsito y vías terrestres).

Presenta estudios y carta responsiva en materia de Geología y Geotécnica de fecha marzo del 2023, elaborados por el Ing. [REDACTED] 2 con Cédula Profesional [REDACTED] 3

Presenta estudios y carta responsiva en materia Estructural de fecha 03 de noviembre del 2023, elaborados por Zavala Engineering Group, firmado por el [REDACTED] 2 con Cédula Profesional [REDACTED] 3

Presenta estudio de Mecánica de Suelos y carta responsiva de fecha 31 de octubre del 2022, elaborada por [REDACTED] 2 con Cédula Profesional [REDACTED] 3

Presenta Análisis de Estabilidad de taludes de fecha abril del 2022, elaborada por Ing. [REDACTED] 2 con Cédula Profesional [REDACTED] 3

Presenta estudios y carta responsiva en materia de Ingeniería Pluvial de fecha marzo del 2023, elaborados por el Ing. José [REDACTED] 2 con Cédula Profesional [REDACTED] 3

II. **ANTECEDENTE:** Presenta copia simple de Planos, Cartulina, Instructivo y oficio de Asignación de número Oficial de fecha 20 de agosto del 2021-dos mil veintiuno; con No. de Oficio SEDUE 17020/2021, Expediente Administrativo No. L-000031-21, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, mediante el cual AUTORIZA las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (125-CIENTO VEINTICINCO UNIDADES HABITACIONAL TIPO DEPARTAMENTO) Y (17-DIECISIETE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en el predio identificado con el número de expediente catastral 30-121-001, ubicado en la calle Nueva York s/n, Fraccionamiento Abraham Lincoln, en ésta ciudad.

Presenta copia simple de Plano e Instructivo de fecha 28 de septiembre del 2020-dos mil veinte, con No. de Oficio 14847/SEDUE/2020, Expediente Administrativo No. S-076/2020, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, mediante el cual APRUEBA la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expediente catastral 30-121-001 y 30-121-002, para formar el lote 01-uno con superficie de 8,373.03 colindante a la Av. Licenciado Raúl Rangel Frías y a las calles Nueva Australia y Nueva York de fraccionamiento Abraham Lincoln, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres del Municipio de Monterrey, N.L.

Cabe señalar que en la resolución del expediente administrativo L-000031-21, al predio motivo de solicitud se le reconoció un derecho a su favor para llevar a cabo el Uso Habitacional y Comercial, dentro del número de oficio SEDUE 17020/2021 de fecha 20-veinte del mes de agosto de 2021-dos mil veintiuno, con sustento en lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 que señala "ARTÍCULO 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 el ARTÍCULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", motivo por el cual siguen vigentes los usos al efecto aprobados.



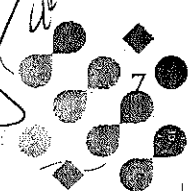
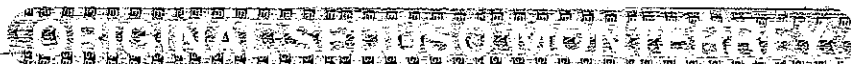
CONSIDERANDO:

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción La V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2/3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el 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 VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 17020/2021 de fecha 20-veinte del mes de agosto de 2021-dos mil veintiuno, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, autorizo dentro del expediente administrativo número L-000031-21, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, el predio en cuestión ya cuenta con autorización de uso de suelo para los usos solicitados de Multifamiliar y Locales comerciales y de servicios agrupados, la cual fue aprobada en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado por el Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado. El predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES en una Zona Clasificada como (ZT)-ZONA DE TRANSICIÓN, por lo que, en atención a lo solicitado, el Uso de Suelo para 1.1 Vivienda, Función Habitacional para el giro de 1.1.2 Multifamiliar (257-Viviendas Tipo Departamento) y 1.1.3 Multifamiliar (116-Suites Ejecutivas de hasta 40.00m2 por vivienda,), y Uso Comercial para el giro de 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (14-Locales) se encuentran Factibles de acuerdo al apartado de antecedentes.

III. VERIFICACIÓN: En fecha de 24 de julio del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en calle Nueva York No 4095, en la colonia Abraham Lincoln en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "... el inmueble antes mencionado corresponde a edificio multifamiliar, el cual, consta de acceso principal, locales comerciales, niveles de estacionamiento y amenidades. Mediante recorrido en área correspondiente a fase 1, se puede verificar que la edificación corresponde al proyecto anexo. En áreas destinadas a locales comerciales en planta baja, el espacio es utilizado como área de ventas para dichos departamentos (la cual se menciona que es de manera provisional) además de existir en esta área un departamento muestra para la exhibición. En niveles correspondientes a departamentos se encuentran en etapa de acabados, así como las áreas de amenidades. Del nivel 15 al 19 los departamentos se encuentran en proceso constructivo en etapa de levantamiento de muros. En las áreas destinadas a áreas verdes se puede observar el espacio destinado a las áreas verdes, las cuales corresponden al proyecto en fase de ejecución como 2 y 3, no presentan avance de obra; por lo que el predio se encuentra en estado natural y careciendo de vegetación. Cuenta con los niveles de estacionamiento marcados en el proyecto, sin embargo, los cajones no se encuentran delimitados; esto debido al avance constructivo en el que se encuentra.

IV.- DESGLOCE DEL PROYECTO:



Datos de la Construcción

Área Autorizada:	15,596.270	M ²
Modificación:	712.013	M ²
Regularización:	889.622	M ²
Ampliación:	30,637.674	M ²
Total de Construcción:	46,411.553	M²

Datos de la Edificación:

Área Autorizada	15,596.270	M ²
Total de Edificación por Autorizar:	46,411.553	M²

Cajones de Estacionamiento:	517 cajones
Estacionamiento techado:	10,712.07 M ²

(Tablas proyectadas en planos)

ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN

NIVELES	ÁREA DE TORRE FASE I	ÁREA POR CONSTRUIR TORRE FASE II	ÁREA POR CONSTRUIR TORRE FASE III	TOTAL
CISTERNA	247.216 M2	209.408 M2	213.465 M2	670.089 M2
PLANTA BAJA	1.845.767 M2	2.007.949 M2	1.912.349 M2	5.766.065 M2
NIVEL 2	1.834.561 M2	2.006.431 M2	1.869.338 M2	5.710.330 M2
NIVEL 3	1.312.643 M2	1.300.485 M2	1.069.146 M2	3.682.274 M2
NIVEL 4	1.200.066 M2	1.323.530 M2	716.350 M2	3.239.946 M2
NIVEL 5	707.138 M2	718.219 M2	716.350 M2	2.141.707 M2
NIVEL 6	714.016 M2	718.219 M2	716.350 M2	2.148.585 M2
NIVEL 7	714.016 M2	718.219 M2	716.350 M2	2.148.585 M2
NIVEL 8	714.016 M2	718.219 M2	716.350 M2	2.148.585 M2
NIVEL 9	714.016 M2	718.219 M2	716.350 M2	2.148.585 M2
NIVEL 10	714.016 M2	718.219 M2	716.350 M2	2.148.585 M2
NIVEL 11	714.016 M2	718.219 M2	716.350 M2	2.148.585 M2
NIVEL 12	714.016 M2	718.219 M2	716.350 M2	2.148.585 M2
NIVEL 14	714.016 M2	718.219 M2	716.350 M2	2.148.585 M2
NIVEL 15	714.016 M2	718.219 M2	722.172 M2	2.154.407 M2
NIVEL 16	714.016 M2	718.219 M2	30.681 M2	1.462.916 M2
NIVEL 17	714.016 M2	718.219 M2		1.432.235 M2
NIVEL 18	719.985 M2	718.219 M2		1.438.204 M2
NIVEL 19	52.327 M2	718.219 M2		770.546 M2
NIVEL 20		724.594 M2		724.594 M2
NIVEL 21		29.560 M2		29.560 M2
TOTAL	15,773.879 M2	17,657.023 M2	12,980.651 M2	46,411.553 M2



Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

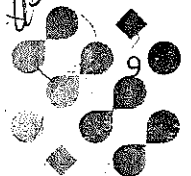
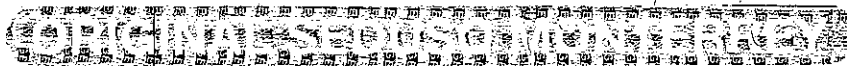
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



TABLA DE OPERACIÓN DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN						
NIVELES	ÁREA EXISTENTE AUTORIZADA EXP. L-000031/21	MODIFICACIÓN DE PROYECTO				TOTAL
		POR REDUCIR TORRE I	POR REGULARIZAR TORRE I	POR CONSTRUIR TORRE II	POR CONSTRUIR TORRE III	
CISTERNA			247.216 M2	209.408 M2	213.465 M2	670.089 M2
PLANTA BAJA	2,171.707 M2	-337.335 M2	11.395 M2	2,007.949 M2	1,912.349 M2	5,766.065 M2
NIVEL 2	1,570.827 M2	-8.835 M2	272.569 M2	2,006.431 M2	1,869.338 M2	5,710.330 M2
NIVEL 3	1,296.102 M2	-5.887 M2	22.428 M2	1,300.485 M2	1,069.146 M2	3,682.274 M2
NIVEL 4	1,287.577 M2	-98.601 M2	11.090 M2	1,323.530 M2	716.350 M2	3,239.946 M2
NIVEL 5	842.169 M2	-54.422 M2	19.391 M2	718.219 M2	716.350 M2	2,141.707 M2
NIVEL 6	697.314 M2	-10.431 M2	27.133 M2	718.219 M2	716.350 M2	2,148.585 M2
NIVEL 7	694.699 M2	-3.646 M2	22.963 M2	718.219 M2	716.350 M2	2,148.585 M2
NIVEL 8	697.314 M2	-10.431 M2	27.133 M2	718.219 M2	716.350 M2	2,148.585 M2
NIVEL 9	694.699 M2	-3.646 M2	22.963 M2	718.219 M2	716.350 M2	2,148.585 M2
NIVEL 10	697.314 M2	-10.431 M2	27.133 M2	718.219 M2	716.350 M2	2,148.585 M2
NIVEL 11	694.699 M2	-3.646 M2	22.963 M2	718.219 M2	716.350 M2	2,148.585 M2
NIVEL 12	697.314 M2	-10.431 M2	27.133 M2	718.219 M2	716.350 M2	2,148.585 M2
NIVEL 14	694.699 M2	-3.646 M2	22.963 M2	718.219 M2	716.350 M2	2,148.585 M2
NIVEL 15	697.314 M2	-10.431 M2	27.133 M2	718.219 M2	722.172 M2	2,154.407 M2
NIVEL 16	694.699 M2	-3.646 M2	22.963 M2	718.219 M2	30.681 M2	1,462.916 M2
NIVEL 17	697.314 M2	-10.431 M2	27.133 M2	718.219 M2		1,432.235 M2
NIVEL 18	695.359 M2	-3.294 M2	27.920 M2	718.219 M2		1,438.204 M2
NIVEL 19	75.150 M2	-22.823 M2		718.219 M2		770.546 M2
NIVEL 20				724.594 M2		724.594 M2
NIVEL 21				29.560 M2		29.560 M2
TOTAL	15,596.270 M2	-712.013 M2	889.622 M2	17,657.023 M2	12,980.651 M2	46,411.553 M2

V.- (Tabla para el desglose de la Modificación y actualización de proyecto)

	Autorizada	Regularizar	Ampliar		Totales	Desglose De Áreas
			Torre II	Torre III		
Cisterna	-	247.216	209.408	213.465	670.089	Cisternas y cuarto de bombeo
Planta Baja 1 Nivel	2,171.707	11.395	2,007.949	1,912.349	5,766.065	Acceso, (04) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 60-cajones de estacionamiento, elevador, escaleras, bodegas, cuarto eléctrico, mantenimiento, administración, jardín. Fase II: Acceso, (02) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 37-cajones de estacionamiento, elevador, escaleras, bodegas, cuarto eléctrico, bombeo, cisternas, basura, administración, mantenimiento, telefonía y redes. Fase III: acceso, rampas, (01) Local Comercial y de Servicios Agrupados, 38-cajones de estacionamiento, elevador, escaleras, bodegas, cuarto eléctrico, bombeo, cisternas, basura, administración, mantenimiento, telefonía y redes.



2 Nivel	1,570.827	272.569	2,006.431	1,869.338	5,710.330	Escaleras, elevadores, bodegas, (04) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 48-cajones de estacionamiento, Fase II: Rampas, escaleras, elevadores, (02) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, bodegas, 61-cajones de estacionamiento. Fase III: Rampas, escaleras, elevadores, bodegas, (01) Local Comercial y de Servicios Agrupados y 51-cajones de estacionamiento.
3 Nivel	1,296.102	22.428	1,300.485	1,069.146	3,682.274	Escaleras, elevadores, bodegas, 48-cajones de estacionamiento; Fase II: Escaleras, elevadores, bodegas, 61-cajones de estacionamiento, Fase III: Escaleras, elevadores, bodegas, 51-cajones de estacionamiento,
4 Nivel	1,287.577	11.090	1,323.530	716.350	3,239.946	Escaleras, elevadores, 20-cajones de estacionamiento. Fase II: Escaleras, elevadores, 42-cajones de estacionamiento. Fase III: Escaleras, elevadores, área de amenidades, lounge bar, sport bar, taller culinario, gimnasio, alberca; (03) Suites y (02) Departamentos.
5 Nivel	842.169	19.391	718.219	716.350	2,141.707	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (02) Departamentos, área de amenidades, gimnasio, game y media room, sport bar, lounge bar, terraza cubierta, ludoteca, taller culinario, gimnasio, asadores, jardín, terrazas descubiertas y gimnasio exterior Fase II: Escaleras, elevadores, (02) Suites y (01) Departamento, área de amenidades, descanso, juegos, alberca Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
6 Nivel	697.314	27.133	718.219	716.350	2,148.585	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos, Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
7 Nivel	694.699	22.963	718.219	716.350	2,148.585	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos, Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.



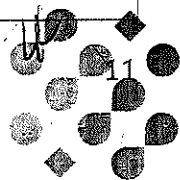
Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



8 Nivel	697.314	27.133	718.219	716.350	2,148.585	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos, Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
9 Nivel	694.699	22.963	718.219	716.350	2,148.585	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos, Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
10 Nivel	697.314	27.133	718.219	716.350	2,148.585	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos, Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
11 Nivel	694.699	22.963	718.219	716.350	2,148.585	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos, Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
12 Nivel	697.314	27.133	718.219	716.350	2,148.585	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos, Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
14 Nivel	694.699	22.963	718.219	716.350	2,148.585	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos, Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
15 Nivel	697.314	27.133	718.219	722.172	2,154.407	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos, Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
16 Nivel	694.699	22.963	718.219	30.681	1,462.916	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos., Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos. Fase III: Azotea, cubo de escaleras y/elevadores.
		27.133	718.219	-	1,432.235	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.,

Gobierno de Monterrey
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



						Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos..
18 Nivel	695.359	27.920	718.219	-	1,438.204	Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos., Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
19 Nivel	75.150	-	718.219	-	770.546	Fase I: Azotea, cubo de escaleras y elevadores. Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
20 Nivel	-	-	724.594	-	724.594	Fase II: Escaleras, elevadores, (03) Suites y (07) Departamentos.
21 Nivel	-	-	29.560	-	29.560	Fase II: Azotea, cubo de escaleras y elevadores.
Subtotal	15,596.270	889.622	17,657.023	12,980.651	46,411.553	-----
Total	15,596.27	889.622	30,637.674		46,411.553	Estacionamiento para (517) cajones, (374) Multifamiliares (257-Unidades Tipo Departamentos y 116-Unidades Tipo Suites ejecutivas) y (13) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.

VI.-ANÁLISIS DE DENSIDAD Y LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO AL PLAN-VIGENTE: De acuerdo a lo señaló en el apartado de antecedentes cuenta con una Autorización otorgada por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante Oficio N° SEDUE 17020/2021, Expediente Administrativo No. L-000031-21, de fecha 20 de agosto del 2021-dos mil veintiuno, para la construcción de 15,596.27 metros cuadrados en el predio inmerso en la Zona de Desarrollo Orientado al Transporte, por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos así como las alturas y numero de niveles son libres; por lo que teniendo esto sigue Cumpliendo con la normatividad aplicada por antecedente, así mismo con lo que respecta a la demanda de cajones de Estacionamiento sin embargo, el proyecto cuenta con 517-cajones para su mejor funcionamiento tal y como los indica en el plano del proyecto acompañado al presente tramite; ya que como consecuencia continúa consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, se determina en cumplimiento al Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que a la letra 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 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.". subsistiendo los efectos jurídicos del actuar aprobado a la fecha 20-veinte de agosto del año 2021-dos mil veintiuno.

VII.- ALINEAMIENTO VIAL: La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamiento Vial en fecha 28 de marzo del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en calle Nueva York 4095 esquina con Nueva Australia del Fraccionamiento Abraham Lincoln, identificado con el número de Expediente catastral (70) 30-121-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la calle Nueva Australia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Nueva York deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la avenida Rangel Frías deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en las esquinas formadas por estas vialidades deberá respetar ochavos de acuerdo a escrituras.

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO INTEGRADO,
 COMPACTO Y EFICIENTE**
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



VIII.- DICTAMENES INTERNOS:

- Mediante oficio No. DGDV-1454/23, de fecha 06 de julio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General de Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de la Licencia Municipal de Construcción (Modificación) y Uso de Edificación para Multifamiliar y Locales comerciales y de servicios agrupados, del expediente administrativo L-217-22 de un predio ubicado en Nueva York 4095, Fracc. Abraham Lincoln de esta ciudad, identificó con el expediente catastral 30-121-001.
- Mediante oficio número DPT/V/139/2023, de fecha 12 de julio del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió factible el Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.
- Mediante oficio número DPT/E/065/JUNIO/2023 de fecha 26 de junio del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es factible y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPT/H047/2023, de fecha 26 de mayo del 2023-dos mil veintitrés, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió factible la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- Mediante oficio número DPT/G0031/2023, de fecha 01 de junio del 2023-dos mil veintitrés, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió factible la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al estudio Geológico, el cual dicta las características constructivas contempladas.
- La Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el Visto Bueno mediante Oficio No. DGMEP/488/2023, de fecha 02 de agosto del 2023-dos mil veintitrés, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección se otorga vobo condicionado.

Por lo expuesto y fundado una vez integrada la presente solicitud se dicta, el siguiente:

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,

ACUERDA

PRIMERO.- COMPACTOS Y EFICIENTES fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO para la superficie de terreno de 6,839.46 metros cuadrados parte del predio motivo de solicitud,



y la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL (116-UNIDADES DE SUITES EJECUTIVAS, MULTIFAMILIAR 125 a 257 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS 17 a 14 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS para la totalidad de la superficie de terreno de 8,373.03 metros cuadrados; respecto del predio ubicado en la calle NUEVA YORK No. 4095 EN FRACCIONAMIENTO ABRAHAM LINCOLN DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70) 30-121-001, de acuerdo al siguiente cuadro:

Datos de la Construcción		
Área Autorizada:	15,596.270	M ²
Modificación:	712,013	M ²
Regularización:	889.622	M ²
Ampliación:	30,637.674	M ²
Total de Construcción:	46,411.	M ²
Datos de la Edificación:		
Área Autorizada	15,596.270	M ²
Total de Edificación por Autorizar:	46,411.553	M ²
Cajones de Estacionamiento:	517 cajones	
Estacionamiento techado:	10,712.07	M ²

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-677-2022, de fecha 18 de noviembre del 2022, Dirección de Protección Civil Estado de Nuevo León dictamen en el cual emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgo de verificación de cumplimiento del Proyecto de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación (Hometown Fase III), ubicada en la calle Nueva York 4095, Fracc. Abraham Lincoln, en este Municipio de Monterrey, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Mediante dictamen de fecha 18-dieciocho del mes de Noviembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante el oficio número DPCE-SAP-AR-676-2022 emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos del Proyecto de Construcción de Obra nueva y Uso de edificación (Hometown Fase II) respecto del inmueble ubicado en la Calle Nueva York, Numero 4095 en la Colonia Residencial Abraham Lincoln, identificado con el número de Expediente Catastral 30-121-001; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que debe de contar el establecimiento para su segura operación; emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.



OFICIO No SEDUSO/26284/2023

EXP. ADM: L-000217-22

- El interesado acompaña escrito mediante el cual el [redacted], con cédula profesional [redacted] se manifiesta como Director Responsable de Obra para la Construcción en un predio a realizarse en la calle Nueva York 4095, Fracc. Abraham Lincoln, de este Municipio de Monterrey, e identificado con expediente catastral 30-121-001.
- El interesado acompaña con Póliza con [redacted] generada por Zurich Aseguradora Mexicana, S.A. de C.V.; la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción, en referencia a solicitud de Eje Imaginario SAPI de CV.

III. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y que el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES en una Zona Clasificada como (ZT) ZONA DE TRANSICIÓN; donde los usos solicitados se consideran factibles, tomando en consideración los antecedentes con los que cuenta el predio motivo de solicitud, sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

- Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 14 al 14 de 14), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- 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.
- Una copia de los planos aprobados de la Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto, regularización y ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) para Habitacional (Multifamiliar 125 a 257 unidades tipo departamento y 116 unidades tipo Suites Ejecutivas) en Habitacional (Multifamiliar) y Comercio (Locales Comerciales y de servicios agrupados) previamente autorizados, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
- Deberá 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, dimensionés de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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.
- Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, 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 Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
- Deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad de vigilancia 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 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.
- No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

10139

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. 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.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. 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 para 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.
17. 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Cuenta con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por Zurich Aseguradora Mexicana S.A. de C.V.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (01 de 14 al 14 de 14) 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.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de MULTIFAMILIAR (TIPO DEPARTAMENTOS Y SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40M2 POR VIVIENDA) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones autorizadas los 517- cajones de estacionamiento, que presenta el proyecto, tal y como lo indican en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. 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).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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 y/o Municipal, 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

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No SEDUSO/26284/2023
EXP. ADM: L-000217-22

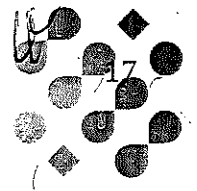
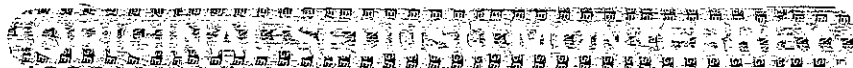
del Estado de Nuevo León:

10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tércerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de vídeo, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

A. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/139/2023 de fecha 12 de julio del 2023, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El proyecto cuenta con un antecedente aprobado (Licencia L-031-21) la cual no se presenta para la revisión. El nuevo proyecto presenta modificaciones en materia vial con respecto a los antecedentes que se hace referencia (áreas por ampliar y áreas por disminuir incluyendo zonas de estacionamiento). Debido a lo anterior se procede a una nueva revisión en materia vial.
- 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, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la calle Nueva Australia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Nueva York deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para las vialidades de acceso deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) En las esquinas formadas por estas vialidades deberá respetar ochavos de acuerdo a escrituras.

Npta: 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.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

- 6) 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. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- 7) 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.

- 8) 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. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

- 9) 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.

- 10) 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán 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 establecido por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.



OFICIO No SEDUSO/26284/2023
EXP. ADM: L-000217-22

11) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo 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.

12) 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.

13) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una 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 señalizar 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, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

16) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

17) 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.

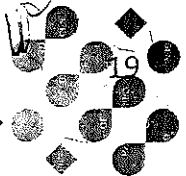
18) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

19) Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones, señalización vial y semaforización se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

B. En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/488/2023, de fecha 02 de agosto del 2023, mil veintitrés, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización completa de los tramos de las calles Nueva Australia y Nueva York, indicados en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a hacer las adecuaciones geométricas indicadas en el plano autorizado.
3. Debido a que son áreas de alta accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posteriores a la obtención de su licencia.

10141



C. En cuanto a Lineamientos en Materia Ambiental, deberá de respetar lo señalado en el Oficio No. DGDV-1454/23, que emite dictamen de Lineamientos Técnicos Ambientales, de fecha 06 de julio del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Deberá cumplir con los siguientes términos

Durante la etapa de modificación. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de modificación al proyecto.
4. El horario de las actividades de modificación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de la modificación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1-2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de construcción (modificación) deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la modificación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. 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.
9. Las obras de modificación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
11. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
12. En caso de que los residuos de modificación sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
13. 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 la ampliación derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujetada para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
14. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
15. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las empresas proveedoras de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
16. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte



superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).

17. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura; se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

19. El almacenamiento de material a granel en la obra de modificación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.

20. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.

21. 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 Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

22. 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 igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.

23. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).

24. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

25. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

26. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

27. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

28. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

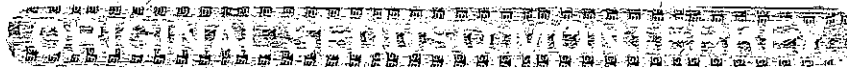
29. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

30. Antes de iniciar y durante las actividades de la modificación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.ni.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.

31. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

32. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de mamparas sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

33. 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.



la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

Durante la etapa de operación. -
Generales

34. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).
35. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutive del estudio del Manifiesto de Impacto del proyecto denominado "HOMETOWN" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad (Of. Núm. 3138/IA/22).
36. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "HOMETOWN".
37. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
38. En caso de que las áreas comerciales pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
39. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
40. 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

41. 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.
42. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación, deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para locales comerciales), y 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 (horario para multifamiliar).
43. En caso de utilizar bocinas, megáfonos 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.
44. 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

45. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
46. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
47. 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.
48. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
49. 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

50. En caso de que las áreas comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin colindancia con casa habitación) en un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso



OFICIO No SEDUSO/26284/2023
EXP. ADM: L-000217-22

un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

51. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

53. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

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

55. 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

56. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

57. 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.

58. 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.

59. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

60. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

61. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-269-21 el cual fue resuelto con la reposición de 229 encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

62. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 13-trece árboles de especie nativos con dimensiones de 3 pulgadas 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 259-doscientos cincuenta y nueve árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron (en la licencia anterior L-031-21) 88 encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y se realizó el pago de las cuotas de salario mínimo correspondientes, además se repusieron 171 árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal con el respectivo pago de cuotas de salario mínimo correspondiente a la licencia actual (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

63. 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 Sostenible.

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

D. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/065/JUNIO/2023 de fecha 26 de junio del 2023-dos mil veintitres, emitido Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios de mecánica de suelos, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.

Es pertinente aclarar que en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.



Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

E. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/H047/2023, de fecha 26 de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Tomando en cuenta los planos arquitectónicos así como el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518) con fecha de octubre de 2022; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico y además que actualiza responsabilidades.

En el Estudio el ingeniero manifiesta que es el responsable del mismo, manifestando además que, "[...] se concluye que no existe riesgo hidrológico para el proyecto ni su entorno, siempre y cuando cumpla con lo establecido en el presente estudio; [...]"

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución Factible por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518) con fecha de octubre de 2022.

- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."

- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: "El propietario o poseedor de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública. Para tales efectos, deberá de estudiarse la curva parabólica que describe el agua al caer, ya sea de todo el perímetro o de gárgola o desagüe, en el caso de los vecinos. Para alturas mayores a 6.00 metros, no se permite la caída libre a la vía pública, tendrá que conducirse a través de una bajante pluvial, que desaguará al arroyo de la calle. Cuando en los fraccionamientos o las vías públicas se cuente con infraestructura para la reutilización de agua pluvial, las construcciones deberán contar con las instalaciones adecuadas para su uso posterior. Queda estrictamente prohibido conectar el drenaje pluvial, con la red de drenaje sanitario."

- 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.

- 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, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

- Deberá considerar durante el proceso constructivo las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales. 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



OFICIO No SEDUSO/26284/2023 EXP. ADM: L-000217-22

condiciones de trabajo. 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.

- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno/urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.

F. En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPT/G071/2022, de fecha 09 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:
Con base en los planos arquitectónicos y en los Estudios presentados, se emite la siguiente Opinión:

MECÁNICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos en donde se observa que se realizaron 3 sondeos hasta una profundidad de 30.00m., en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 18.00 m. Se recomienda utilizar una cimentación a base de pilas y/o Losa, desplantadas a una profundidad de 27.0m. (pilas) y 3.0m.(Losa) con una capacidad de carga admisible de 377 hasta 736 t (pilas) y 4.5 kg/cm² (Losa).

ESTUDIO GEOLÓGICO:

Se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O (Sierra-Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.

ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES

De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software GEO5 por el método de Bishop. Se realizó el análisis a las profundidades de 7.50, 5.50, 3.50, 2.50 y 2.00m.; los resultados obtenidos arrojaron que realizando cortes a cada 2.00m. y reforzando con pantalla de pilas en los 4 lados con una profundidad de 8.00m. con una separación entre pilotes de 0.40m. y arriostrados con una trabe de amarre para que trabaje todos en conjunto. Se procederá a colocar malla electro soldada 6x6-10/10, fy=5,000 kg/cm² y concreto lanzado con un espeso de 8cm. F'c=250kg/cm².

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia geológica-geotécnica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución Factible por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.
- o Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azoven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

G.) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo PARA UN

- **DESARROLLO INTEGRADO COMPACTO Y EFICIENTE** de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

10144



Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

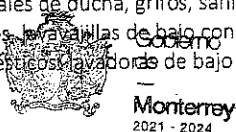
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor).
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de Iluminación
- Iluminación exterior; alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos lavadoras de bajo consumo de agua.





OFICIO No SEDUSO/26284/2023
EXP. ADM: L-000217-22

- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
 - Sistema de paneles fotovoltaicos
 - Aerogeneradores
 - Sistema geotérmico
 - Calentadores solares de agua

H. En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil y Bomberos. -

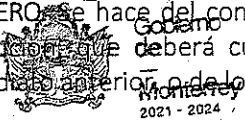
Mediante oficio DPCE-SAP-AR-396-2023, de fecha 18 de noviembre del 2023, Dirección de Protección Civil Estado de Nuevo León dictamen en el cual emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgo de verificación de cumplimiento del Proyecto de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación (Hometown Fase III), ubicada en la calle Nueva York 4095, Fracc. Abraham Lincoln, en este Municipio de Monterrey, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Mediante oficio DPCE-SAP-J/R-448/2020, de fecha 15 de diciembre del 2020, Dirección de Protección Civil Estado de Nuevo León dictamen en el cual emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgo de verificación de cumplimiento del Proyecto de Licencia municipal de uso de suelo, Construcción (obra nueva) y uso de Edificación para torre de departamentos y locales comerciales, ubicada en la avenida Raúl Rangel Frías s/n, Colonia Fraccionamiento Abraham Lincoln, en este Municipio de Monterrey, e identificado con número de expediente catastral 30-121-001; realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Mediante oficio DIE-289/2023, con fecha del 05-cinco del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés emitido por la Comisión Federal de Electricidad con No. De oficio DIE-289/2023, donde informa que es Factible proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado KYO HOMETOWN (EJE IMAGINARIO) con vigencia de 3-tres meses calendario a partir que reciba de conformidad este oficio

Mediante oficio SADM-DG/SP-0617-23, con fecha 21-veintiuno de septiembre del año 2023- dos mil veintitrés emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. donde considera Factible los servicios de agua potable y drenaje sanitario respecto a un predio donde se pretende construir desarrollo del tipo Mixto, señalando los lineamientos necesarios que se describe: 1. Vigencia de 2- dos años a partir de la fecha del presente oficio, 2.- superficie de terreno 8,373.06 m2., 3.- Cota máxima de suministro 574.00 m.s.n.m. y 4.- Obligaciones de obra de infraestructura por el solicitante.

TERCERO se hace del conocimiento del propietario, poseedor, ocupante o interesado del predio materia de esta resolución que deberá cumplir con las condicionantes, Lineamientos y requerimientos precisados en el punto inmediato anterior, o de lo contrario se dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN CUARTEL GENERAL INTEGRADO COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
las obras, deberá tramitar la constancia de terminación de obra y liberación de garantías, acreditando que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

10145



QUINTO. 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 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 fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

SEXTO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

SÉPTIMO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así administrativamente actuando lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

ARQ. VANESSA WIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVN03/Vimm/Mats/Mts/Adr

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse 2, quien dijo ser 2 y se identificó con INE; siendo las 10:30 horas del día 22 del mes Diciembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Ram Barreto
CREDENCIAL OFICIAL No. 20513
FIRMA: [Firma]


EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: 2
IDENTIFICACIÓN OFICIAL: [Redacted]
FIRMA: 5



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN PARCIAL**

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000217-22
	Fecha de Clasificación	19 de enero 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	19 de enero 2024, Acta 07/2024 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: No. 1. Número de Registro de inscripción. Página 3: N° 2. Nombre Página 6: N° 2. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 15: N°2. Nombre, 3. Cédula Profesional, 4. Número de póliza. Página 28: N°2. Nombre, 5. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.