



Oficio Número 23545/2023-SEDUSO Expediente Administrativo L-000230-22

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FID 68893. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-000230-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. ----- ---VISTO, el expediente administrativo L-000230-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 25-veinticinco de noviembre de 2022-dos mil veintidós, por el C. [REDACTED] en representación legal de BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FID 68893., propietaria del inmueble ubicado en la Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral (70) 44-459-101, al 44-459-312,; solicitud a través de la cual se pretende obtener la Licencias Municipales de Construcción (Modificación de Proyecto y Regularización) y Uso de Edificación(Ampliación) en Multifamiliar (121-Unidades de Vivienda) Previamente Autorizados para la superficie de terreno de 7,411.552 metros cuadrados (Área Privativa 2). Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 108 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, el solicitante allegó la siguiente documentación:

- 1.1 Presenta Solicitud de trámite elaborada y firmada por el [REDACTED] quien es apoderado Legal de BANCA AFIRME, S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en la cual solicita para el predio ubicado en Prolongación Anillo Periférico N° 1000, Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 44-459-101 al 312, la Licencia de Construcción (Modificación de Proyecto y Regularización) y Licencia de Uso de Edificación(ampliación) en Multifamiliar (121-unidades tipo departamento) previamente autorizadas.
1.2 Presenta escrito libre de fecha 24 de noviembre del 2022, mediante el cual solicita Licencia de Construcción (Modificación de Proyecto y Regularización) y Licencia de Uso de Edificación(ampliación) en Multifamiliar (121-unidades tipo departamentos) previamente autorizados, en un terreno ubicado sobre la Prolongación Anillo Periférico N° 1000, Monterrey N.L., marcado expediente catastral 44-459-101 al 312, firmada por el C. [REDACTED] apoderado de BANCA AFIRME S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA.



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

6249

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



A fin de acreditar el interés jurídico:

1.3 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 25,458- veinticinco mil cuatrocientos cincuenta y ocho de fecha 28-veintiocho de Julio del 2014-dos mil catorce, pasado ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 67-sesenta y siete, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio de Bien Inmueble, se expide para uso de "BANCA AFIRME" S.A. I.B.M. AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 9318, Volumen 288, Libro 373, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 06 de Noviembre del 2014.

1.3.1 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 26,858- veintiséis mil ochocientos cincuenta y ocho de fecha 28-veintiocho de marzo del 2019-dos mil diecinueve, pasado ante la fe del Licenciado Adrián Gárate Ríos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 105-ciento cinco, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a la DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD por cuenta y orden del CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE NÚMERO (68893) SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES LA MODIFICACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL DENOMINADO "CONDOMINIO GENERAL CANTERA" COMPUESTO POR LA MODIFICACIÓN QUE SE FORMALIZA PARA QUEDAR EN 13-TRECE ÁREAS PRIVATIVAS, se expide para uso de "BANCA AFIRME" S.A. I.B.M. AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 3882, Volumen 121, Libro 78, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, con fecha 21 de junio del 2019.

1.3.2 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 4,877- cuatro mil ochocientos setenta y siete de fecha 13-trece de Julio del 2022-dos mil veintidós, pasado ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la MODIFICACIÓN EN SU TOTALIDAD AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DENOMINADO "CANTERA ZAFIRO", registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 7214, Volumen 312, Libro 289, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 29 de Julio del 2022.

1.3.3 Presenta Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 27 de Abril del 2022-dos mil veintidos, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio, en la Segunda Cabecera Distrital con Residencia en Cadereyta, Nuevo León Distrito Registral con residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciado Eduardo Adrián Silva Zermeño, mediante el cual certifica que la propiedad inscrita a favor de BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA, NO REGISTRA EN SU MARGEN CONSTANCIA ALGUNA DE QUE ESTE GRAVADO CON HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, NI DE ALGÚN OTRO MODO, bajo el número 1928, Volumen 306, Libro 78, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey.

A fin de acreditar la personalidad jurídica:

1.3.4 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,675-dieciseis mil seiscientos setenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 02-dos días del mes de enero del 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular de la Notaría Número 33, con ejercicio en esta ciudad; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "BANCA AFIRME" S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo número 2903, volumen 249, libro 426 de fecha 21 de febrero de 1995.

1.3.5 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,759-treinta y ocho mil setecientos cincuenta y nueve, en la ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 10-diez días del mes de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, pasado ante la fe del Licenciado Adrián Garate Ríos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y domicilio en esta ciudad; hace constar otorgamiento de un PODER ESPECIAL dentro del Contrato De Fideicomiso Irrevocable Y Traslato de Dominio, registrado en los archivos contables de "Banca Afirme", Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria, bajo el Número (68893) sesenta y ocho



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COORDINACIÓN Y PROMUEVE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Oficio Número 23545/2023-SEDUSO
Expediente Administrativo L-000230-22

mil ochocientos noventa y tres, designación que hace en favor de la sociedad mercantil denominada "Carza" Sociedad Anónima Promotora De Inversión De Capital Variable Como "El Fideicomitente Y Fideicomisario "B" y/o los señores [REDACTED]

1.3.6 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 12,836-dos mil ochocientos treinta y seis, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de enero del 1981- mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la constitución de una sociedad anónima denominada "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, registrada bajo el número 265, Folio 269, Volumen 242, Libro 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, de fecha 11 de marzo de 1981.

1.3.7 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 14,149-catorce mil ciento cuarenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a 1° primer día del mes de agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA, en lo que entre otros puntos se acordó transformar la Sociedad "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA en "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, registrada bajo el número 2909, Volumen 156, Libro 4, sección de comercio, de fecha 28 de agosto de 1985.

1.3.8 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 6,738-seis mil setecientos treinta y ocho, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de junio de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado José Garza de la Garza, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 106-ciento seis, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA en "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León.

1.3.9 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en lo que entre otros puntos se acordó transformar la Sociedad "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el folio mercantil electrónico N° 17253*9 de fecha 01 de febrero del 2013.

1.3.10 Presenta copia simple de Escritura Número 28,919-veintocho mil novecientos diecinueve, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, pasado ante la fe del Licenciado Adrián Gárate Ríos, Titular de la Notaria Pública Número 105-ciento cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante la cual el C. [REDACTED] en su carácter de Director General de la empresa "CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, otorga Poder Especial para Actos de Administración y de Dominio, entre otros a favor del [REDACTED]

1.3.11 Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral, vigencia 2024 y número [REDACTED] (apoderado Especial de CARZA, S. A. P. I DE C.V.).

1.3.12 Presenta copia simple de pasaporte del C. [REDACTED]

1.3.13 Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, vigencia 2026 y número de [REDACTED]



1.4 Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (Modificación de Proyecto) y Uso de Edificación(Ampliación) en Multifamiliar (121-unidades de vivienda) previamente autorizadas, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

1.5 Presenta copia simple de Recibo Oficial de fecha 05 de mayo de 2023, expedidos por la Tesorería Municipal de Monterrey N.L., por concepto de Impuesto Predial 2023, identificados con los números de expediente catastral, 44-459-101 al 44-459-312, ubicado en Prolongación Anillo Periférico N° 1000, Colinas de San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León.

Presenta los siguientes antecedentes:

1.5.1 Presenta copia simple de Instructivo con oficio número **308-08-SRR/SEDUE** de fecha 04-cuatro de Junio del 2008-dos mil ocho, con número de expediente administrativo **L-205/2008**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios, con una Densidad para el área que da frente al Corredor de Mediano Impacto de 118 viviendas por hectárea, calculando un área de influencia de 50.00 metros de profundidad, y para el resto del predio 95 viviendas por hectárea, así mismo establece en el considerando II para el resto del predio antes referido se apliquen y por lo tanto; se aplican los lineamientos y densidades establecidas para el Corredor de Bajo Impacto(Anillo Periférico) con una densidad de 95-noventa y cinco viviendas por hectárea, para el predio ubicado en el Boulevard Rogelio Garza Cantú y José Garza Ramírez, en esta Ciudad, el cual se identifica con el número de expediente catastral 19-001-081, con una superficie total de 315,984.25 metros cuadrados, de los cuales 17,324.82 metros cuadrados fueron previamente autorizados, 6323.96 metros cuadrados fue previamente cedida a favor del Municipio de Monterrey para área de vialidad, 11,196.31 metros cuadrados de la superficie total fueron cedidos al Municipio de Monterrey por concepto de vialidades en la presente autorización, quedando una superficie total autorizada de uso de suelo para 281,139.46 metros cuadrados.

1.5.2 Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 21-veintiuno de Enero del 2015-dos mil quince, con No. de Oficio **1186/2015/DIFR/SEDUE**, Expediente Administrativo No. **S-140/2014**, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprueba la Subdivisión en 03-tres porciones, del predio con superficie de 237,556.89 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 19-001-081, resultando de la superficie de la siguiente manera: Polígono A con una superficie de 2,070.972 m2, Polígono B con superficie de 17,401.704 metros cuadrados y Polígono C con una superficie de 218,084.214 m2, colindantes al Boulevard Rogelio Cantú Gómez y Prolongación de Anillo Periférico, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L.

1.5.3 Presenta copia de Cartulina e Instructivo con **Oficio N° SEDUE-5350/2015**, de fecha 04-cuatro de Septiembre de 2015, recaída en autos dentro del expediente administrativo **L-131/2015**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza Las Licencias Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y Multifamiliar (3-tres unidades de vivienda) para el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico S/N, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-909, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 218,084.214 m2, con una construcción total de 1,434.40 m2.

1.5.4 Presenta copia de Instructivo, con N° de Oficio **SEDUE 3250/2016**, con No. de Expediente Administrativo **L-164/2016**, de fecha 21-veintiuno de Octubre de 2016-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza Las Licencias Municipales de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación(Ampliación) para Multifamiliar (214-doscientas catorce unidades de vivienda tipo departamento) con Oficinas Administrativas y Multifamiliar (3-tres unidades de vivienda) previamente autorizados, para el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico N°1000 en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-909, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 218,084.214 m2, con una construcción total de 52,205.42 m2 de los cuales 1,434.40 m2 son autorizados y 50,771.026 m2 son por construir.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO
CON PLAN DE TRÁNSITO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Oficio Número 23545/2023-SEDUSO
Expediente Administrativo L-000230-22

1.5.5 Presenta copia de Instructivo y Planos, con **No. de Oficio SEDUE 8852/2018**, con No. de Expediente Administrativo **L-000388-17**, de fecha 26-veintiseis de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, Derivado del Régimen en Condominio Mixto (Horizontal y Vertical, Previamente Autorizado), así como las Licencias de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 179 Unidades de Vivienda Tipo Departamentos en la Unidad Privativa 2, para el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, en la ciudad de Monterrey N.L., identificado bajo el número de expediente catastral **(70)19-001-909**, unidad privativa que tiene una superficie de 6,263.197 metros cuadrados, que actualmente se autoriza a **7,411.552 metros cuadrados** y que deriva de una superficie mayor extensión (218,084.214 metros cuadrados) donde se pretenden construir 44,783.05 metros cuadrados de construcción y que en forma conjunta con las construcciones autorizadas y señaladas en el apartado de antecedentes de la presente, de 52,205.42 metros cuadrados generan un total de 96,988.47 metros cuadrados.

1.5.6 Presenta copia de cartulina, Instructivo y Planos, con **Nº de Oficio SEDUE 12178/2019**, con No. de Expediente Administrativo **L-000142-19**, de fecha 18-dieciocho de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autorizan las Licencias de Construcción (Modificación y Ampliación de la Construcción Autorizada de 44,783.05 metros cuadrados a 46,495.41 metros cuadrados) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar de (179 a 219) Viviendas Tipo Departamentos en Unidad Privativa 2, para el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, identificado bajo el número de expediente catastral **(70)19-001-909**, en la Ciudad de Monterrey, N.L.

1.5.7 Presenta copia de Instructivo, Oficio **No. SEDUE 13309/2020**, con No. de Expediente Administrativo **R-000002-20**, de fecha 13-trece de Febrero de 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de Carácter Habitacional Multifamiliar, que Alberga un Edificio con 219-dos mil diecinueve Unidades de Vivienda Tipo Departamento, respecto de la Unidad Privativa 2, ubicada en el inmueble citado, el cual cuenta con una superficie de 7,411.552 m², donde fue autorizada una construcción de 46,495.51 m² (derivado de una superficie de mayor extensión de 218,084.214 m²), en el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, identificado bajo el número de expediente catastral **(70)44-453-002**.

1.5.8 Presenta copia simple de Instructivo y Planos, con Oficio **Nº SEDUE 17075/2021** y número de expediente administrativo **L-000079/21** de fecha 27-veintisiete de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación para Multifamiliar (de 219-doscientas diecinueve unidades de vivienda previamente Autorizado a 121-ciento veintiún unidades de viviendas tipo departamento, para el inmueble ubicado en Prolongación Anillo Periférica, Nº 1000, en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-909, respecto de la unidad privativa 2, ubicada en el inmueble citado, el cual cuenta con una superficie de 7,411.552 metros cuadrados, derivada de una superficie de mayor extensión (218,084.21 metros cuadrados) donde se pretende reducir los metros de construcción de 98,700.83 metros cuadrados a 76,717.78 metros cuadrados.

1.5.9 Presenta copia simple de Cartulina e instructivo (**acuerdo complementario**), con número de oficio **17239/2021** y número de expediente administrativo **L-000079-21** de fecha 21 de septiembre del 2021, emitido por la Secretaría de desarrollo Urbano y Ecología.

1.5.10 Presenta copia simple de Instructivo y Planos, con Oficio **Nº SEDUE 18793/2022** y número de expediente administrativo **R-000003-22** de fecha 16-dieciseis de mayo del 2022-dos mil veintidos, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Modificación de Proyecto de Ventas en Condominio Vertical de Vivienda para Multifamiliar (121-ciento veintiún unidades de viviendas tipo departamento) previamente autorizados, para el predio ubicado en Prolongación Anillo Periférica, Nº 1000, en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 44-453-002**, el cual cuenta con una superficie de 7,411.552 metros cuadrados.

1.6 Presenta Vo.Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León. con Oficio Nº DPCE-SAP-J/R-316/2020 de fecha 30 de septiembre del 2020; para el **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN**



(MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR 121 UNIDADES DE VIVIENDAS, ubicado en la Prolongación Anillo Periférico N° 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, expediente catastral 19-001-909 en el Municipio de Monterrey N.L.

1.7 Presenta oficio número 875/SPMARN-IA/16, de fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual autoriza de manera Condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en el establecimiento de infraestructura vial y la urbanización de un terreno con aptitud forestal, para la construcción de un fraccionamiento habitacional, en un predio identificado como polígono "C", con una superficie total de 218,084.214-doscientos dieciocho mil ochenta y cuatro punto doscientos catorce metros cuadrados, ubicado al Norte con la Colonia Dinastía, al Sur con el Boulevard Rogelio Cantú, al Este con la Colonia Residencial Las Lajas y al Oeste con la Pedrera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

1.8 Presenta oficio número 1239/IA/22, de fecha 19-diecinueve de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual se otorga prorrogas de 05-años para finalizar las actividades de construcción a que refiere EL PROYECTO denominado "Departamentos San Jerónimo, ahora denominado Cantera" en el municipio de Monterrey N.L." contenido en el oficio N° 875/SPMARN-IA/16.

1.9 Presenta copia de Ficha Ambiental

1.10 Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de Obra de fecha 18 de noviembre del 2022, firmada por el Arq. Gerardo Vargas Cortes y copia de cedula profesional N° 1429739.

1.11 Presenta Estudio de Memoria de Calculo Estructural, de fechas 4 y 9 de Noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad sobre el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L.

1.12 Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 16-dieciseis de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-001-909, en el Municipio de Monterrey, N.L.

1.13 Presenta Estudio de Análisis Geológico de Estabilidad de Taludes, de fecha 15-quince de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. M.C. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)44-259-307 al 312, en el Municipio de Monterrey, N.L.

1.14 Presenta Póliza [REDACTED] de seguros de Responsabilidad Civil, expedida por AXA Seguros S.A. de C.V. con vigencia desde el día 26 de enero del 2022-dos mil veintidós, hasta el 26-veintiseis de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, para el predio ubicado en la Prolongación Anillo Periférico No. 1000, en el Municipio de Monterrey, N.L.

1.15 Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de la Av. Vasconcelos N° 799 Pte., Colonia Centro, San Pedro Garza García N.L., expedido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 13 de noviembre del 2022.

1.16 Presenta 08-ocho fotografías a color del predio.



Oficio Número 23545/2023-SEDUSO
Expediente Administrativo L-000230-22

1.17 Presenta Orden de pago por inicio de tramite con fecha 25 de noviembre del 2022 con número de expediente administrativo L-000230-22 por la cantidad de \$1,616.49, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

1.18 Presenta Copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, con número de folio 3410000062817 de fecha 25 de noviembre del 2022, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

SEGUNDO.- Que como antecedentes, acompaña copia simple de Instructivo con oficio número **308-08-SRR/SEDUE** de fecha 04-cuatro de Junio del 2008-dos mil ocho, con número de expediente administrativo **L-205/2008**, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios, con una Densidad para el área que da frente al Corredor de Mediano Impacto de 118 viviendas por hectárea, calculando un área de influencia de 50.00 metros de profundidad, y para el resto del predio 95 viviendas por hectárea, así mismo establece en el considerando II para el resto del predio antes referido se apliquen y por lo tanto; se aplican los lineamientos y densidades establecidas para el Corredor de Bajo Impacto (Anillo Periférico) con una densidad de 95-noventa y cinco viviendas por hectárea, para el predio ubicado en el Boulevard Rogelio Garza Cantú y José Garza Ramírez, en esta Ciudad, el cual se identifica con el número de expediente catastral 19-001-081, con una superficie total de 315,984.25 metros cuadrados, de los cuales 17,324.82 metros cuadrados fueron previamente autorizados, 6323.96 metros cuadrados fue previamente cedida a favor del Municipio de Monterrey para área de vialidad, 11,196.31 metros cuadrados de la superficie total fueron cedidos al Municipio de Monterrey por concepto de vialidades en la presente autorización, quedando una superficie total autorizada de uso de suelo para 281,139.46 metros cuadrados;

Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 21-veintiuno de Enero del 2015-dos mil quince, con **No. de Oficio 1186/2015/DIFR/SEDUE**, Expediente Administrativo **No. S-140/2014**, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprueba la Subdivisión en 03-tres porciones, del predio con superficie de 237,556.89 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 19-001-081, resultando de la superficie de la siguiente manera: Polígono A con una superficie de 2,070.972 m2, Polígono B con superficie de 17,401.704 metros cuadrados y Polígono C con una superficie de 218,084.214 m2, colindantes al Boulevard Rogelio Cantú Gómez y Prolongación de Anillo Periférico, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L.

Presenta copia de Cartulina e Instructivo con Oficio **N° SEDUE-5350/2015**, de fecha 04-cuatro de Septiembre de 2015, recaída en autos dentro del expediente administrativo **L-131/2015**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza Las Licencias Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y Multifamiliar (3-tres unidades de vivienda) para el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico S/N, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-909, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 218,084.214 m2, con una construcción total de **1,434.40 m2**.

Presenta copia de Instructivo, con **N° de Oficio SEDUE 3250/2016**, con No. de Expediente Administrativo **L-164/2016**, de fecha 21-veintiuno de Octubre de 2016-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza Las Licencias Municipales de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar (214-doscientas catorce unidades de vivienda tipo departamento) con Oficinas Administrativas y Multifamiliar (3-tres unidades de vivienda) previamente autorizados, para el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico N°1000 en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70)19-001-909**, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 218,084.214 m2, con una construcción total de 52,205.42 m2 de los cuales 1,434.40 m2 son autorizados y 50,771.026 m2 son por construir.

Presenta copia de Instructivo y Planos, con **No. de Oficio SEDUE 8852/2018**, con No. de Expediente Administrativo **L-000388-17**, de fecha 26-veintiseis de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo

DEPARTAMENTO INTEGRADO,
DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGIA
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



6252

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, Derivado del Régimen en Condominio Mixto (Horizontal y Vertical, Previamente Autorizado), así como las Licencias de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 179 Unidades de Vivienda Tipo Departamentos en la Unidad Privativa 2, para el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico-No. 1000, en la ciudad de Monterrey N.L., identificado bajo el número de expediente catastral **(70)19-001-909**, unidad privativa que tiene una superficie de 6,263.197 metros cuadrados, que actualmente se autoriza a **7,411.552** metros cuadrados y que deriva de una superficie mayor extensión (218,084.214 metros cuadrados) donde se pretenden construir 44,783.05 metros cuadrados de construcción y que en forma conjunta con las construcciones autorizadas y señaladas en el apartado de antecedentes de la presente, de 52,205.42 metros cuadrados generan un total de 96,988.47 metros cuadrados.

Presenta copia de Cartulina, Instructivo y Planos con N° de Oficio **No. SEDUE 12178/2019**, con No. de Expediente Administrativo **L-000142-19**, de fecha 18-dieciocho de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autorizan las Licencias de Construcción (Modificación y Ampliación de la Construcción Autorizada de 44,783.05 metros cuadrados a 46,495.41 metros cuadrados) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar de (179 a 219) Viviendas Tipo Departamentos en Unidad Privativa 2, para el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, identificado bajo el número de expediente catastral **(70)19-001-909**, en la Ciudad de Monterrey, N.L.

Presenta copia de Instructivo, Oficio **No. SEDUE 13309/2020**, con No. de Expediente Administrativo **R-000002-20**, de fecha 13-trece de Febrero de 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de Carácter Habitacional Multifamiliar, que Alberga un Edificio con 219-dos mil diecinueve Unidades de Vivienda Tipo Departamento, respecto de la Unidad Privativa 2, ubicada en el inmueble citado, el cual cuenta con una superficie de **7,411.552 m2**, donde fue autorizada una construcción de 46,495.51 m2 (derivado de una superficie de mayor extensión de 218,084.214 m2), en el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, identificado bajo el número de expediente catastral **(70)44-453-002**.

a) Presenta copia simple de Instructivo y Planos, con Oficio N° SEDUE 17075/2021 y número de expediente administrativo **L-000079/21** de fecha 27-veintisiete de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación para Multifamiliar (de 219-doscientas diecinueve unidades de vivienda previamente Autorizado a 121-ciento veintiún unidades de viviendas tipo departamento, para el inmueble ubicado en Prolongación Anillo Periférica, N° 1000, en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-909, respecto de la unidad privativa 2, ubicada en el inmueble citado, el cual cuenta con una superficie de 7,411.552 metros cuadrados, derivada de una superficie de mayor extensión (218,084.21 metros cuadrados) donde se pretende reducir los metros de construcción de 98,700.83 metros cuadrados a 76,717.78 metros cuadrados.

b) Presenta copia simple de Cartulina e instructivo (acuerdo complementario), con número de **oficio 17289/2021** y número de expediente administrativo **L-000079-21** de fecha 21 de septiembre del 2021, emitido por la Secretaría de desarrollo Urbano y Ecología.

c) Presenta copia simple de Instructivo y Planos, con Oficio N° **SEDUE 18793/2022** y número de expediente administrativo **R-000003-22** de fecha 16-dieciseis de mayo del 2022-dos mil veintidos, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Modificación de Proyecto de Ventas en Condominio Vertical de Vivienda para Multifamiliar (121-ciento veintiún unidades de viviendas tipo departamento) previamente autorizados, para el predio ubicado en Prolongación Anillo Periférica, N° 1000, en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 44-453-002**, el cual cuenta con una superficie de 7,411.552 metros cuadrados.





Oficio Número 23545/2023-SEDUSO Expediente Administrativo L-000230-22

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- 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, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 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, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO.- ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, respecto a la pretensión de obtener las Licencias de Construcción (Modificación de la construcción autorizada de 24,512.36 metros cuadrados a 24,736.17 metros cuadrados) y Uso de Edificación(ampliación) en Multifamiliar (121-Unidades de Vivienda) en Unidad Privativa 2, unidad privativa con una superficie de 7,411.552 metros cuadrados, (derivada de una superficie mayor de 218,084.214 metros cuadrados) donde la construcción de 223.81 metros cuadrados. (que, sumados a los autorizados mediante los antecedentes descritos, 75,728.80 metros cuadrados, generan un total de 75,952.61 metros cuadrados).

Además, de acuerdo a los antecedentes presentados, tenemos que el predio de origen, se identificaba con el número de expediente catastral 70) 19-001-909, y dicho predio fue sometido bajo régimen en condominio horizontal, del cual se desprende el área privativa 2 identificada con el expediente catastral 44-453-002, posteriormente se somete a régimen en condominio vertical (unidad privativa 2) quedando inscrita el Instituto Registral y Catastral con los expedientes catastrales 44-459-101 al 44-459-312, por lo que se está hablando del mismo predio y que se menciona en las diferentes acuerdos, oficios y cartas responsivas.

De acuerdo a lo indicado en el apartado de antecedentes, el predio en cuestión, cuenta con autorización L-205/208, por la cual se otorgó la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios, misma que fue aprobada en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, en los que el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO SAN JERÓNIMO, en donde para la Prolongación de la Avenida Anillo Periférico, (ubicación de la unidad privativa 2) se clasifica como (CBI)-CORREDOR DE BAJO IMPACTO y el uso de 1.1.2 MULTIFAMILIAR, se



considera como **PERMITIDO**; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

Por lo que respecta a las viviendas que se pretenden mediante la presente solicitud, dentro de la superficie total del predio que nos ocupa y que consisten en 121 viviendas, se sigue dando cumplimiento a dicho requerimiento.

TERCERO.- En cuanto a la Densidad, conforme a la autorización de Licencia de Uso de Suelo presentada, la zona donde se encuentra el predio en cuestión se clasificó como **(CBI)-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, a la que le corresponde una **Densidad de 95 viviendas por hectárea**, por lo que resultan factibles las **121-ciento veintiuno unidades de viviendas solicitadas**, que sumadas a las que ya se tienen **autorizadas 217- doscientas diecisiete**, generan un total de **338-trescientos treinta y ocho unidades de vivienda**, como se señala en la tabla siguiente:

NOMENCLATURA	SUPERFICIE TERRENO	No. DE VIVIENDAS	EXP. ADM.
DENSIDAD Y CUS SUPERFICIE TOTAL	218,084.214 m2	2,012 VIVIENDAS	*****
ÁREA PRIVATIVA No. 1 AUTORIZADA	11,348.939 m2	214 VIVIENDAS	L-164/2016
ÁREA PRIVATIVA No. 2 AUTORIZADA	7,411.552 m2	MODIFICACIÓN DE 179 A 219 VIVIENDAS	L-388/2017 L-142/2019
		MODIFICACIÓN DE 219 A 121 VIVIENDAS	L-079/2021
ÁREA PRIVATIVA No. 9 AUTORIZADA (en la modificación solicitada esa Área Privativa queda como Área Privativa 10-Diez),	7,460.296 m2	3 VIVIENDAS	L-131/2015
SUBTOTAL AUTORIZADAS	26,220.787 m2	338 VIVIENDAS	*****
LAS 10 ÁREAS PRIVATIVAS RESTANTES DEL CONJUNTO HABITACIONAL EN CONDOMINIO DENOMINADO CONDOMINIO GENERAL CANTERA CUYA MODIFICACIÓN SE SOLICITA GENERAN UN REMANENTE DE SUPERFICIE Y No. DE VIVIENDAS	191,863.427 m2	1,674 VIVIENDAS	*****

El predio cuenta con un derecho adquirido donde tiene una densidad autorizada de **2,012 viviendas**, de los cuales se **214 viviendas** fueron autorizadas bajo el número de expediente administrativo L-164/2016, **3 viviendas** fueron autorizadas bajo el número de expediente administrativo L-131/2015, ahora bien, con la modificación solicitada sigue respetando las **121 viviendas** bajo el número de expediente administrativo L-079/2021, generando un total de **338 viviendas autorizadas**, dejando un total de **1,674 viviendas disponibles**.



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

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



Oficio Número 23545/2023-SEDUSO
Expediente Administrativo L-000230-22

CUARTO. Verificación: De acuerdo al De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 16-dieciseis de Diciembre del 2022-dos mil veintidós, hace constar que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que los trabajos de obra civil ya terminaron, la edificación ya llegó a la altura de proyecto presentado, y continúan los trabajos de distribución de la torre principal, aún no se da uso a la propiedad, pero las instalaciones encontradas, así como la distribución que ya existe si corresponden a un edificio con uso multifamiliar, tras de un recorrido por la edificación se pudo constar que la parte superior de la torre cuenta con cuartos de equipos de elevadores y algunas instalaciones, además que el cubo de la escalera que da acceso a este nivel se encuentra totalmente cubierto por losa que ayudará al resguardo de la intemperie, los niveles superiores de la torre aun no inicia con los trabajos de construcción de distribución interior, en los niveles inferiores ya se inició con estos trabajos (tablaroca) los cuales si corresponden a lo que se refiere en el plano del proyecto presentado, se respeta el número de deptos. por nivel así como las instalaciones si corresponden al uso que se dará a los espacios según el plano del proyecto presentado, en la planta baja y dentro del área de amenidades se trabaja en la construcción de la alberca y los espacios que ocuparán las áreas de recreo, las áreas de sótano para estacionamiento aún no están terminadas, la distribución de las columnas, rampas, accesos y áreas de circulación también corresponden a lo referido en el plano del proyecto presentado (aún no se delimitan los cajones de estacionamiento), si se respetan las áreas libres y altura del proyecto. Se trabaja en el área de estacionamiento, aún no se delimitan los cajones, pero si existen las áreas en que podrán dibujar los mismos, si se respetan los accesos, áreas de circulación y rampas que describen los planos presentados. Se anexa microzonificación en que se refieren los usos y números oficiales a la vista de los predios en el entorno al que nos ocupa. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio en trámite y su entorno.

QUINTO. Desglose de Áreas del Proyecto

Datos de la Construcción

Área Total Autorizada :	76,717.78	m2
Área Autorizada Unidad Privativa 2:	24,512.36	m2
Área por Modificar Unidad Privativa 2:	24,512.36	m2
Área por Regularizar Unidad Privativa 2:	223.81	m2
Área en Unidad Privativa 2:	24,736.17	m2
Total de Construcción:	76,941.59	m2

Datos de la Edificación:

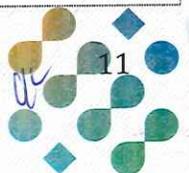
Total de Edificación Autorizada:	76,717.78	m2
Total de Edificación por Autorizar:	223.81	m2

Total de Edificación:

	76,941.59	m2
Estacionamiento Techado:	12,173.35	m2
Cajones de Estacionamiento:	806 cajones (de los cuales 281 son de esta unidad privativa2)	

SEXTO.- Cuadro y Desglose de Áreas.

NIVELES	(M2) APROBADOS SEGÚN EXPEDIENTE L-079-21	(M2) MODIFICACIÓN DE PROYECTO	(M2) POR REGULARIZAR	(M2) TOTALES	DESGLOSE
SÓTANO 4 (CISTERNA)	0.00	0.00	+ 207.00	207.00	ÁREA DE CISTERNA



SÓTANO 4 (Estacionamiento)	2,618.10	2,618.10	0.00	2,618.10	Rampa de acceso a estacionamiento, 70-cajones, aseo, escaleras, elevadores.
SÓTANO 3 (Estacionamiento)	3,168.50	3,168.50	0.00	3,168.50	Rampa de acceso a estacionamiento, 64-cajones, escaleras, elevadores, cuarto de basura, chute basura, .
SÓTANO 2 (Estacionamiento)	3,302.62	3,302.62	0.00	3,302.62	Rampa de acceso a estacionamiento, 77-cajones, 33-bodegas, escaleras, elevadores, chute, aseo.
SÓTANO 1 (Estacionamiento)	3,084.14	3,084.14	0.00	3,084.14	Rampa de acceso a estacionamiento, 68-cajones, 28-bodegas, escaleras, elevadores, acceso, administración, control site, chute, aseo, cuarto bombas alberca.
NIVEL 1 (Planta Baja)	957.12	957.12	0.00	957.12	Acceso a Torre, 2-cajones de estacionamiento de discapacitados, cajones de moto, lobby, elevadores, bodega, cuarto de estudio, salón de juegos, party room, ludoteca, gimnasio, escaleras, 05 Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería, recamaras, área de asadores, chapoteadero, alberca, juegos infantiles, jardín zen, hamacas y salas lounge, acceso vehicular.
CANOPY ACCESO NIVEL 1	47.05	47.05	0.00	47.05	Azotea
AZOTEA BAÑOS ALBERCA NIVEL 1	36.48	36.48	0.00	36.48	Azotea
AZOTEA CUARTO DE BASURA	0.00	0.00	0.00	0.00	Azotea
NIVEL 2	957.12	957.12	0.00	957.12	Elevadores, escaleras, circulación, 10- Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 3	957.12	957.12	0.00	957.12	Elevadores, escaleras, circulación, 10- Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 4	957.12	957.12	0.00	957.12	Elevadores, escaleras, circulación, 10 Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 5	957.12	957.12	0.00	957.12	Elevadores, escaleras, circulación, 10 Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 6	957.12	957.12	0.00	957.12	Elevadores, escaleras, circulación, 10 Departamentos con baño, cocina,



15

APSA



Oficio Número 23545/2023-SEDUSO
Expediente Administrativo L-000230-22

					comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 7	957.12	957.12	0.00	957.12	Elevadores, escaleras, circulación, 10 Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 8	957.12	957.12	0.00	957.12	Elevadores, escaleras, circulación, 10 Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 9	957.12	957.12	0.00	957.12	Elevadores, escaleras, circulación, 10 Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 10	892.06	892.06	0.00	892.06	Elevadores, escaleras, circulación, terraza, 9- Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 11	892.06	892.06	0.00	892.06	Elevadores, escaleras, circulación, terraza, 9 Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 12	892.06	892.06	0.00	892.06	Elevadores, escaleras, circulación, terraza, 9- Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
NIVEL 14	931.71	931.71	0.00	931.71	Elevadores, escaleras, circulación, terraza, 9 Departamentos con baño, cocina, comedor, sala, lavandería y recamaras.
LOSA AZOTEA	33.50	33.50	16.81	50.31	Losa azotea
TOTAL	24,512.36	24,512.36	223.81	24,736.17	Multifamiliar (121) Viviendas Tipo Departamento

SEPTIMO. Análisis de Densidad y Lineamientos de Construcción de acuerdo a los Antecedentes de Aprobación.

En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es importante señalar que al contar con un derecho reconocido a su favor, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, continúa vigente la licencia mencionada (L-205/2008), y por lo tanto, también prevalecen los lineamientos, obligaciones y condiciones indicados en la misma, resultando entonces, bajo esa tesitura el estudio de la presente solicitud, respetándose de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso, que fue clasificada como (CBI)-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, y a la superficie total del predio, que es de 218,084.214 metros cuadrados.

Superficie a Dictaminar :	218,084.214 metros cuadrados				OPINIÓN	
	Lineamientos	NORMA		PROYECTO		
		COEF	M2	COEF		M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	174,467.371	0.05	10,673.23	Cumple	
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	545,210.535	0.35	76,941.59	Cumple	
ÁREA LIBRE	0.20	43,616.843	0.95	207,410.984	Cumple	
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	21,808.421	0.91	199,385.13	Cumple	
DENSIDAD (CBI)		95 Viv/Ha.		2,012 viv	Cumple	



OCTAVO. Análisis De Estacionamiento. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la otorgada y requerida conforme a lo indicado en la autorización de Licencia de Uso de Suelo, en donde le fueron requeridos 2.3 cajones por unidad de vivienda; toda vez que se siguen respetando los **12-doce** cajones para oficinas y **03-tres** unidades de vivienda autorizadas bajo el número de expediente administrativo L-131/2015 y la autorización otorgado bajo el número de expediente administrativo L-164-16, que consta de 214-doscientas catorce viviendas, le fueron exigidos **492-cuatrocientos noventa y dos** cajones de estacionamiento, que sumados a los anteriores generan un total de **504-quinientos cuatro** cajones que fueron solucionados con **528-quinientos veintiocho** cajones dentro del predio. Por otra parte, y analizado el proyecto solicitado que consta de **121-ciento veintiuno** viviendas autorizadas, resulta la exigencia de **278-doscientos setenta y ocho** cajones de estacionamiento, luego entonces, en conjunto generan un total de **782-setecientos ochenta y dos cajones los requeridos**; a los cuales da solución dentro del proyecto con 806-ochocientos seis cajones.

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

NOVENO. Dictámenes Externos

- En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-316/2020**, de fecha 30-treinta de Septiembre del 2020-dos mil veinte, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, para el PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN(MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR 121 UNIDADES DE VIVIENDAS,, con ubicación en la Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 19-001-909, 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 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta oficio número 875/SPMARN-IA/16, de fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual autoriza de manera Condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en el establecimiento de infraestructura vial y la urbanización de un terreno con aptitud forestal, para la construcción de un fraccionamiento habitacional, en un predio identificado como polígono "C", con una superficie total de 218,084.214-doscientos dieciocho mil ochenta y cuatro punto doscientos catorce metros cuadrados, ubicado al Norte con la Colonia Dinastía, al Sur con el Boulevard Rogelio Cantú, al Este con la Colonia Residencial Las Lajas y al Oeste con la Pedrera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta oficio número **1239/IA/22**, de fecha 19-diecinueve de mayo del 2022-dos mil veintidos, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual se otorga prorroga de 05-años para finalizar las actividades de construcción a que refiere EL PROYECTO denominado "Departamentos San Jerónimo, ahora denominado Canteras" en el municipio de Monterrey N.L." contenido en el oficio N° 875/SPMARN-IA/16.



Oficio Número 23545/2023-SEDUSO Expediente Administrativo L-000230-22

DÉCIMO. En cuanto al Alineamiento Vial deberá respetarlo tal y como lo indican en las autorizaciones que obran en el expediente, en el cual se menciona lo siguiente: que el Proyecto deberá respetar el Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a los predios ubicados en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-001-909, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación para la calle Prolongación Anillo Periférico, deberá respetar lo siguiente: Para el Blvd. Rogelio Cantú Gómez deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia ambos lados y se deberá respetar el trazo de las vialidades de acceso marcadas dentro del Plano Autorizado de Subdivisión en 3 Porciones del Predio, con número de expediente S-140/14, de fecha 21 de Enero del 2015 en los planos autorizados de L-388/17 de fecha 26 de noviembre del 2018 y en los planos de autorizados de la Licencia L-142-19 de fecha 18 de Octubre del 2019.

DÉCIMO PRIMERO. Dictámenes Internos.

1. Mediante oficio No. DGDV-3964/22, dentro del expediente LTA-000161/22, de fecha 07-siete de diciembre del 2022-dos mil veintidos, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia ambiental correspondientes a los trámites Municipales de Construcción (regularización y modificación al proyecto) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (121 Viviendas) del expediente administrativo L-230-2022 de un predio ubicado en Pról. Anillo Periférico N° 1000 de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 44-453-002; los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

2. Mediante oficio número DPT/E/005/ENERO/2023, de fecha 02-dos de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitió Dictamen; realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Estructural (está opinión técnica solo avala los m2 referentes a la cisterna y losa de azotea del proyecto) el cual fue realizado conforme a planos y Memoria de Calculo realizada por el Ing. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.

DÉCIMO SEGUNDO. Anexos Técnicos

• Estudio de Memoria de Calculo Estructural, de fechas 4 y 9 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad sobre el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L.

• Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 16-dieciseis de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-001-909, en el Municipio de Monterrey, N.L.

• Estudio de Análisis Geológico de Estabilidad de Taludes, de fecha 15-quince de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)44-259-307 al 312, en el Municipio de Monterrey, N.L.

• El interesado acompaña escrito de fecha 18-dieciocho de noviembre del 2022-dos mil veintidós, firmado por el Arq. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] en donde se manifiesta como Director

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

6256

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Responsable del proyecto de Licencia de Construcción (Modificación de Proyecto) y Licencia de Uso de Edificación Multifamiliar(121-unidades), ubicada en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-001-909, en el Municipio de Monterrey, N.L.

- El interesado acompaña Póliza No [REDACTED] expedida por AXA Seguros S.A. de C.V., con vigencia desde el día 26-veintiseis de enero del 2022-dos mil veintidós, hasta el 26-veintiseis de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción ubicada en la calle Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FID 68893**, las Licencias Municipales de Construcción (Modificación de Proyecto y Regularización) y Uso de Edificación(Ampliación) en **Multifamiliar (121-Unidades de Vivienda) Previamente Autorizados** para la superficie de terreno de 7,411.552 metros cuadrados (Área Privativa 2), respecto del inmueble ubicado en la **Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Monterrey, Nuevo León**, identificado con expediente catastral (70) 44-459-101, al 44-459-312, con una construcción aprobada de 76,717.78 metros cuadrados, de la cual 24,512.36 metros cuadrados corresponden a Unidad Privativa 2 por Modificar, de los que 223.81 metros cuadrados son por Regularizar Unidad Privativa 2, dando un total de 76,941.59 metros cuadrados la presente aprobación.

SEGUNDO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio No. SEDUE 17075/2021, con No. de Expediente Administrativo L-000079-21, de fecha 27-veintisiete de Agosto del 2021-dos mil diecinueve, en todo aquello que no se oponga a la presente determinación.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

- A) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 3. Deberá de respetar el uso de edificación para Multifamiliar (121-Unidades de Vivienda) en el predio en cuestión.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 782-setecientos ochenta y dos cajones de Estacionamiento, que requiere el proyecto como mínimo, a los cuales da solución con un total de 806-cajones
 6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 21,808.421 metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.



Gobierno de
Monterrey
2021 2024



Oficio Número 23545/2023-SEDUSO
Expediente Administrativo L-000230-22

7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
10. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio DPT/E/005/ENERO/2023, de fecha 02-dos de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria 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 apege 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.

C) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. DGDV-3964/22, dentro del expediente LTA-000161-22, de fecha 07-siete de diciembre del 2022-dos mil veintidos, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de modificación al proyecto. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. Es obligatorio respetar el horario de las actividades de construcción el cual será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción 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.

6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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.
7. 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.
8. 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).
9. En caso de que los residuos de construcción 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.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. 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).
12. 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 garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. 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).
14. 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).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. 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 del Estado, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. 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.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. 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).
21. 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.
22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar





Oficio Número 23545/2023-SEDUSO
Expediente Administrativo L-000230-22

con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

- 23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 24. 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.
- 25. Deberá de colocar mamparas o tapias 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 anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
- 26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

Durante la etapa de operación:

- 27. 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 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.NAE).
- 28. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Departamentos San Jerónimo" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 875/SPMARN-IA/16).
- 29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Departamentos San Jerónimo".
- 30. Cuenta con autorización de prórroga de la actividad de construcción de parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1239/IA/22).
- 31. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 32. 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

- 33. 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.
- 34. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
- 35. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 36. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

6258

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

37. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
38. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
39. 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.
40. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
41. 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

42. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

43. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
44. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
45. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
46. 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

47. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
48. 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.
49. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
50. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
51. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

52. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-468-19 el cual no requirió reposición de arbolado al vivero municipal.
53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 1994-mil novecientos noventa y cuatro árboles de especie nativos, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 196-ciento noventa y seis árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron (en la licencia anterior L-142-19), 533 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

54. 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





Oficio Número 23545/2023-SEDUSO
Expediente Administrativo L-000230-22

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.

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

D) En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil del Estado.-

En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el No. DPCE-SAP-J/R-316/2020, de fecha 30-treinta de Septiembre del 2020-dos mil veinte, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR 121 UNIDADES DE VIVIENDAS, con ubicación en la Prolongación Anillo Periférico No. 1000, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 19-001-909, 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 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el 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.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, 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.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida

con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

NOVENO. 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 lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno de
Monterrey
2021-2024

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

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

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, NUEVO LEÓN

TVNB/VJP/Macs/Gim/andr

Siendo las 11:20 horas del día 24 del mes de Julio del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

El C. Notificador:

Nombre: Angelina Nuñez

Firma: [Firma]

Gafete Oficial 72144

Persona que entiende la diligencia:

Nombre: [REDACTED]

Firma: [REDACTED]