



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/00281/2023
EXP. ADM: L-000270-18

INSTRUCTIVO

A LAS C. C. ROSA MARIA VILLARREAL TREVIÑO, MARIA LUCINDA CANTÚ BARRIENTOS; AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE "REACCIÓN DESARROLLOS INMOBILIARIOS," S.A. DE C. V., (PROPIETARIOS) Y A LOS C.C. APODERADOS Y/O REPRESENTANTES LEGALES DE "PROYECTOS Y DESARROLLOS CAVI", S.A. DE C. V. Y DE "DESARROLLADORA LAM", S.A. DE C. V. (TITULARES).
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN:
MARTIN DE ZAVALA #308 A NTE, CENTRO, MONTERREY, N. L.
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo citado al rubro, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----
VISTO el expediente administrativo citado, formado con motivo de la solicitud presentada el 02-dos de agosto de 2018-dos mil dieciocho, por las C. C. [REDACTED] Y AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE "REACCIÓN DESARROLLOS INMOBILIARIOS," S.A. DE C.V., ostentados como propietarios, "PROYECTOS Y DESARROLLOS CAVI", S.A. DE C.V. Y DE "DESARROLLADORA LAM", S.A. DE C.V., como titulares, respecto del predio ubicado en la AVENIDA ACUEDUCTO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO CABOLCO, 1ER. SECTOR DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)77-003-003, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DEL USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 24 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con superficie de 4,608.23 metros cuadrados, donde se pretende realizar una construcción de 5,082.59 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo L-000270-18, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 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 construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

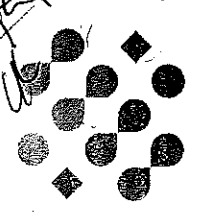
De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que "Las construcciones por los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

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

1/27

10764

OFICINA DE REGISTRO MUNICIPAL



- I. TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso se trata de una vivienda multifamiliar (24 unidades tipo departamento), en la que de acuerdo al proyecto presentado se trata de una construcción de 5,082.59 metros cuadrados, se considera en la categoría **VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.** Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Obra Nueva, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece "... Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:..." por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), 2 (no aplica), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;

Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por los Propietarios Reacción Desarrollos Inmobiliarios, S.A de C.V., Rosa Ma. Villarreal Treviño, y María Lucinda Cantú Barrientos en la cual solicitan para el predio ubicado en la Avenida Acueducto, Sin Número, Colonia Carolco 1er Sector, Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 70) 77-003-003, Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (04-cuatro unidades tipo departamento); así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 20 veinte días del mes de junio del año 2023-dos mil; veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

• Conforme al artículo 9, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León "... El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un **Director Responsable de Obra** para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá contratar directamente o, a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de Asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el Artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra".

2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.

No aplica este requisito.

3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra

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



Presenta juego de planos en formato oficial correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 24 viviendas tipo departamento), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización).

4. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

• Presenta **Escritura Pública Número (4,806)** cuatro mil ochocientos seis en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 19 diecinueve días del mes de diciembre del año 2008 dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, notario público suplente en funciones, adscrito a la Notaría número 19-diecinueve de la cual es, Titular el Licenciado Carlos H. Suarez Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, donde se hace constar **I. La reversión parcial del patrimonio Fideicomitido y consecuente extinción del fideicomiso sobre 148 lotes de terreno, II. El contrato de compraventa de derechos de copropiedad**, la cual quedo registrada bajo el número 2361, volumen 273, libro 95, sección I propiedad de fecha 19 de marzo de 2009.

• Presenta **Escritura Pública Número (35,947)** treinta y cinco mil novecientos cuarenta y siete, a los 27 veintisiete días del mes de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, notario público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en donde se hace constar **el contrato de compraventa de derechos de copropiedad de lote de terreno**, entre **URBANIZADORA LAS ARBOLEDAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** como la vendedora y con el carácter de **COMPRADORA LA SOCIEDAD DENOMINADA REACCION DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrado bajo el número 2334, volumen 306, libro 94, sección propiedad, unidad monterrey, de fecha 06 de marzo de 2020.

• Presenta **Escritura Pública Número (35,948)** treinta y cinco mil novecientos cuarenta y ocho en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 27 veintisiete días del mes de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, notario público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, donde se hace constar **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD DE LOTE DE TERRENO QUE OTORGAN LAS SIGUIENTES PARTES, CON EL CARÁCTER DE VENDEDORA LA SEÑORA [REDACTED] COMO LA PARTE COMPRADORA [REDACTED]** a cual quedo inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrado bajo el [REDACTED] unidad monterrey, de fecha 15 de mayo de 2020.

• Presenta copia del **Contrato de asociación en participación**, certificada ante el suscrito Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública número 19- diecinueve del Estado de Nuevo León, con residencia en Monterrey Nuevo León, contrato que celebran, por una parte, la señora [REDACTED] (en lo sucesivo "LA ASOCIADA") y por la parte **Proyectos y Desarrollos Cavi, Sociedad Anónima de Capital Variable** (en lo sucesivo "LA ASOCIANTE") representada por el señor Ing. Luis Carlos Calles Torres.

• Presenta **Escritura Pública número 11,354**-once mil trescientos cincuenta y cuatro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 18-dieciocho días del mes de enero del año 2008-dos mil ocho, el licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado. Hace constar que el señor [REDACTED] y la señora [REDACTED] **constituyen** en este acto y por medio de este instrumento una Sociedad Anónima de Capital Variable, la denominación de la Sociedad Mercantil será "**Proyectos y Desarrollos Cavi**", debiendo ser seguida esta denominación de las palabras **Sociedad Anónima de Capital Variable**, registrado bajo el registro público de la propiedad y del comercio del Estado del Estado de Nuevo León, mediante Folio mercantil electrónico N° 107302 * 1 de fecha 28 de enero de 2008.

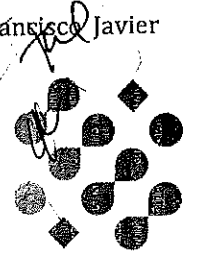
• Presenta copia del **Contrato de asociación en participación**, certificada ante el suscrito Licenciado Francisco Javier

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

3/27

10765

ORIGINAL REGISTRADO MONTERREY



Lozano Medina, Titular de la Notaria Pública número 19- diecinueve del Estado de Nuevo León, con residencia en Monterrey Nuevo León, contrato que celebran, por una parte, la señora [REDACTED] (en lo sucesivo "La Asociada"); y por la otra parte **INMOBILIARIA Y DESARROLLADORA LAM, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** (en lo sucesivo "La Asociante") representada por el señor Ing. Luis Carlos Calles Torres.

• Presenta **Escritura Pública número 30,470**-treinta mil cuatrocientos setenta, de fecha 06-seis días del mes de noviembre del año 2015-dos mil quince, ante la fe del licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado. en la que hace constar que [REDACTED]

constituyen en este acto y por medio de este instrumento una Sociedad Anónima de Capital Variable, la Sociedad que constituyen se denominara "**Inmobiliaria y Desarrolladora Lam, Sociedad Anónima de Capital Variable**, registrado bajo el registro público de la propiedad y del comercio del Estado del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico N° 157056 * 1 de fecha 23 de noviembre de 2015.

• Presenta **Escritura Pública Número (8581)** ocho mil quinientos ochenta y uno en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 30 treinta días del mes de octubre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, notario público número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, hace constar la **constitución de Reacción Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorga los derechos a los señores** [REDACTED] registrado bajo el registro público de la propiedad y del comercio del Estado del Estado de Nuevo León, bajo folio mercantil electrónico N° 142573 * 1 de fecha 15 de noviembre de 2013.

• Presenta **carta poder simple** de fecha 15 de mayo del año 2023, a favor de [REDACTED] en la cual se le otorga poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que, en nombre de **REACCION DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por el C. José Eduardo Pons Garza apoderado legal, tramite y gestiones** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible las licencias de construcción y edificación para el predio ubicado en Fraccionamiento Carolco, número de expediente catastral 77-003-003, teniendo como testigos al C. [REDACTED]

• Presenta **carta poder simple** de fecha 15 de mayo del año 2023, a favor de [REDACTED] en la cual se le otorga poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que, en nombre de **Luis Carlos Calles Torres, tramite y gestione** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible las licencias de construcción y edificación para el predio ubicado en Fraccionamiento Carolco. número de expediente catastral 77-003-003, teniendo como testigos al C. [REDACTED]

• Presenta **carta poder simple** de fecha 15 de junio del año 2022, a favor de **José Luis Espinosa Treviño**, en la cual se le otorga poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que, en nombre de la sociedad **REACCION DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por el C. José Eduardo Pons Garza apoderado legal, tramite y gestione** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible las licencias para el predio ubicado en Avenida Acueducto No. 104, Fraccionamiento Carolco, 1er sector, número de expediente catastral 77-003-003, teniendo como testigos a Lilian Montoya García y Luis Edmundo De Villa Ayala.

• Presenta **carta poder simple** de junio del año 2022, a favor de **José Luis Espinosa Treviño**, en la cual se le otorga poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en nombre de la Sociedad **PROYECTOS Y DESARROLLOS CAVI S.A DE C.V.** representada por el apoderado legal el C. [REDACTED] tramite y gestiones ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible las licencias para el predio ubicado en Avenida Acueducto No. 104, Fraccionamiento Carolco, 1er sector, número de expediente catastral 77-003-003, teniendo como testigos a los [REDACTED]

• Presenta **carta poder simple** de 15 junio del año 2022, a favor de **José Luis Espinosa Treviño**, en la cual se le otorga poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en su nombre de la C. [REDACTED] tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible las licencias para el predio ubicado en Avenida Acueducto No. 104, Fraccionamiento Carolco, 1er sector, número de expediente catastral 77-003-003, teniendo



como testigos a los C.C [REDACTED]

- Presenta copia de identificación oficial INE del C. José Eduardo Pons Garza con número de identificación (Apoderado legal de Reacción Desarrollos Inmobiliarios S.A de C.V y Testigo) 1
- Presenta copia de identificación oficial INE de la C. [REDACTED] número de identificación (Propietaria) 1
- Presenta copia de identificación oficial INE de la C. [REDACTED] número de identificación (Propietaria) 1
- Presenta copia de identificación oficial pasaporte del C. Luis Carlos Calles Torres, número de pasaporte (Apoderado legal de Proyectos y Desarrollos Cavi S.A de C.V y Testigo) 5
- Presenta copia de identificación oficial INE del C. [REDACTED] número de identificación (Gestor) 1
- Presenta copia de identificación oficial pasaporte del C. [REDACTED] número de pasaporte (Gestor y Testigo) 1
- Presenta copia de identificación oficial INE del C. [REDACTED] con número de identificación (Testigo) 1
- Presenta copia de identificación oficial pasaporte de la C. [REDACTED] número de pasaporte (Testigo) 5

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;

Presenta copia de recibo pago con número de folio 371R-22048 de fecha 15 de junio 2023, relativo al pago del predial 2023-dos mil veintitres, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N.L., por concepto de Impuesto Predial del quinto al sexto bimestre 2023, para el predio ubicado en la Avenida Acueducto L3 M3, Fraccionamiento Carolco, 1er sector, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 77-003-003.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos;

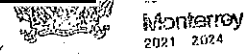
Presenta Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y planos estructurales, con su carta de responsiva de fecha 20 de junio de 2023, emitida por el Ingeniero civil [REDACTED] Número de cedula [REDACTED] en el cual indica que desarrollo el cálculo estructural para el proyecto de obra nueva de la Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (24 unidades tipo departamento) ubicado en la Avenida Acueducto No. 104, Fraccionamiento Carolco, 1er sector, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 77-003-003.

7. Alineamiento Vial;

Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000548-17 de fecha 09-nueve días del mes de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70)77-003-003, en el cual se indica que "no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio".

8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural;

Presenta planos estructurales y Carta Responsiva de Asesor Estructural signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] Número de cedula [REDACTED] de fecha 20-veinte días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres.

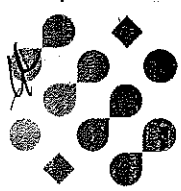


Monterrey 2021 2024

5/27

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

10766



Presenta 02-dos planos estructurales, memoria de cálculo y Carta Responsiva de Asesor Estructural de muro de protección, signada por el Ingeniero [REDACTED] Número de cedula [REDACTED] de fecha mayo del año 2023-dos mil veintitrés.

9. Estudio de mecánica de suelos;

Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** en original de fecha 18 de septiembre del año 2015-dos mil quince, elaborada por ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES S.A DE C.V, anexa **carta Responsabilidad** de fecha junio del año 2022-dos mil veintidós, realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED], por el cual se hace responsable de dicho estudio.

10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de Protección Civil o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. en relación al análisis de riesgos que incluyan las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentre en operación o sean de nueva creación.

Mediante folio IR23-419, de fecha 05-cinco días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P, emite **lineamientos de seguridad para Multifamiliar** (24 unidades tipo departamentos), danto un total por construir de 5,082.59 metros cuadrados del predio ubicado en Calle Ave. Acueducto N 104 Colonia Caracol 1er Sector, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente administrativo 70) 77-003-003.

Mediante folio No. DPCE-SAP-AR-764-2023, de fecha 13-trece días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, emite recomendaciones a implementar como **medidas de prevención de riesgos y de seguridad** para el proyecto de Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y de uso de edificación para Multifamiliar (24 unidades tipo Departamentos) en el predio ubicado en Acueducto 104, Colonia Carolco 1er Sector, identificado con el expediente administrativo 70)77-003-003.

12. Respecto al impacto ambiental.

Presenta oficio emitido por la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, Oficio No. 0768/SPMARN-IA/20, N.A.: HAF0437111368 de fecha 27 de febrero del 2020, en el cual solicitó **lineamientos ambientales** para desarrollar el **proyecto denominado "DEPARTAMENTOS VILLA CAROLCO** en el predio ubicado en Avenida Acueducto No. 104 fraccionamiento Carolco, 1er sector, 2a Etapa, en el que contempla una construcción de **dos torres de multifamiliar** con un total de 24 departamentos.

13. Estudio de impacto vial.

Presenta **estudio de Impacto vial**, elaborado por PM y ASOCIADOS INGENIERIA VIAL, con carta responsiva de fecha junio del 2018, firmada por el MC. [REDACTED] por el cual se hace responsable de dicho estudio.

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

Presenta **estudio de Riesgo Geológico**, elaborado por GEOPROSPECT S.A DE C.V, con carta responsiva de fecha 20 de abril del 2018, firmada por el Ing [REDACTED] por el cual se hace responsable de dicho estudio.

• Por otra parte, conforme al artículo 20, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, penúltimo párrafo "...Deberá contar con **póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros** durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente".

Presenta **Póliza Número 607-980** con fecha 22-veintidos días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés expedida por HDI SEGUROS con una vigencia del día 30/junio /2023 hasta el día **30/junio 2024**.



B. Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316).

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, 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 esta Ley, 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 los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
- V. Pagar los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen y se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**.

C. Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey (artículo 162).

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, Inciso A), numerales 4,4,3,1,3 respectivamente, del presente Dictamen.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;
No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en lo supuesto establecido en este requisito.

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000052792, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2018-dos mil dieciocho, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación.



Monterrey 2021 2024

7/27



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a grid pattern.

-Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, del presente Dictamen.

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

Presenta copia de instructivo de plano antecedente con número de expediente F-022/2017, oficio 6862/SEDUE/2018 de fecha 02-dos de mayo de 2018 el cual fue aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para la Modificación de Proyecto Ejecutivo y a las Ventas del Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Carolco 1er sector ubicado al sur de camino al rancho la bola Km. 265.5 de la Carretera Nacional, en el cual se aprobó el Lote con uso Multifamiliar 3 (24 unidades con una superficie de 4,608.23 metros cuadrados bajo el expediente catastral 77-003-003.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;
Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio.

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos** del presente Dictamen.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;
No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos** del presente.

XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

El giro solicitado de Multifamiliar se considera como **PERMITIDO**, por lo cual **no aplica**, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido por este requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Monterrey
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. : SEDUSO/00281/2023
EXP. ADM: L-000270-18

Presenta copia simple de **resolutivo de manifiesto de impacto ambiental** con oficio No. 0768/SPMARN-IA/20 de fecha 27 de febrero del 2020 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León, donde se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto ambiental el proyecto que consiste en la urbanización y construcción de 2-dos torres de departamentos con un total de 24 viviendas ; en un predio con superficie total para el proyecto de 4,608.23 m2, con ubicación sobre la Av. Acueducto N° 104 Fraccionamiento Carolco 1er Sector , 2da etapa, Municipio de Monterrey N.L

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, del presente Dictamen.

D. OTROS DOCUMENTOS.

Presenta copia simple de **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones emitido por la Comisión Federal de Electricidad, correspondientes al periodo de facturación noviembre del 2023, con dirección en Calle Martin de Zavala 308 Norte Centro de Monterrey Nuevo León.

Presenta copia simple de **pago por Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por Viveros Regionales con factura número 8510 de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-270-18 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3010000060206 de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve.

Allega CD(Disco Compacto) con el proyecto en digital.

La Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emitió mediante oficio 109/SSOTEP/2023, opinión técnica, (acuerdos y recomendaciones) en relación al Riesgo Hidrometeorológico que presenta el predio que nos ocupa.

Presenta copia simple de PDE-000727-17 por el cual se emitieron los Lineamientos Ambientales de fecha 12-doce días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete, en el cual se determina reponer al municipio de Monterrey, la cantidad de 145-ciento cuarenta y cinco árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco, además se anexa carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León de fecha 21 días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho.

E. DICTAMENES INTERNOS.

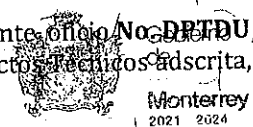
Presenta copia simple de **LTA-000280-2018** de fecha 02-dos de marzo de 2020-dos mil veinte, en el cual se emitieron **Lineamientos Ambientales**, en el cual se determina para el proyecto a realizarse en el inmueble antes descrito, por la antes denominada Dirección de Ecología, actualmente Dirección General para un Desarrollo Versé adscrita a esta Secretaría.

Mediante oficio **DPTDU/V/447/2018** la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, de fecha 27-veintisiete de agosto del 2018, emite lineamientos en **materia de Vialidad**.

Por oficio No. **DPTDU/E 064/2019**, de fecha 30 de abril de 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emite **lineamientos en materia estructural**.

Mediante oficio No. **DPT/H 043/2023**, de fecha 23-veintitrés de mayo de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita, emite opinión técnica, así como lineamientos en **materia de Hidrología**.

Mediante oficio No. **DPTDU/G 124/2018**, de fecha 29-veintinueve de agosto de 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita, emite opinión técnica, así como lineamientos en **materia de Geología**.



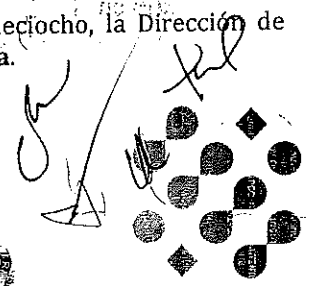
Monterrey 2021 2024

9/27

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

10768

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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 lo 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 I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracción II, 316 fracciones I a V, 318, 319 fracciones I a IV, 392 fracciones I y II, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3 fracción III, 4 fracción II, 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 II, 20, 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 2, 3 fracción II, 9 fracción I, punto 1, inciso a), 139, 159, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del 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, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 77-003-003, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, de fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, que señala en el Plano de Zonificación Secundaria, que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en la **Delegación HUAJUCO, Distrito LA BOLA**, e indicando así mismo, que para la Delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como los lineamientos y el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020** o el que en su momento lo sustituya), por lo que, de acuerdo a dicho Plan, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 27 de octubre de 2011-dos mil once y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Uso del Suelo contenidos en el mismo, el citado predio se encuentra en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** y a su vez, también se ubica en un **CBI-CORREDOR BIOLÓGICO**, definida en el plan antes citado como: áreas que por sus características naturales requieren lineamientos y condicionantes urbanísticas que aseguren la continuidad, conservación y preservación de las especies del área, en un esquema de conservación orientado hacia un aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

El inmueble objeto de la solicitud que se analiza se derivó del fraccionamiento **CAROLCO 1ER. SECTOR**, desarrollo que se sometió a las diversas etapas que disponía la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; conforme a lo anterior, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió las siguientes autorizaciones:

a. Mediante un acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-138/2006** de fecha 24-veinticuatro del mes de agosto del 2007-dos mil siete, informó sobre la **Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO**, relativo a una superficie total solicitada de 794,466.19 metros cuadrados;

b. Dentro del expediente administrativo **F-139/2006**, en fecha 24-veinticuatro de agosto de 2004-dos mil siete, se autoriza el **proyecto Urbanístico**.



c. Por acuerdo contenido en el expediente administrativo No. F-185/2006, en fecha 04-cuatro de septiembre de 2007-dos mil siete, se autoriza el **Proyecto de Rasantes**.

d. Mediante oficio No. 2285/2008/SEDUE, de fecha 15-quince de septiembre de 2008-dos mil ocho, dentro del expediente PE-103/2008, aprobó el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO 1ER. SECTOR**, relativo a una superficie neta a desarrollar de 141,245.50 metros cuadrados.

e. El 15-quince de septiembre del año 2008-dos mil ocho, con No. de Oficio 2288/2008/SEDUE, dentro del expediente administrativo No. V-104/2008, por parte de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó se lleve a cabo la **celebración de operaciones tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los lotes** del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CAROLCO 1ER. SECTOR, con una superficie de 141,245.50 metros cuadrados.

f. Mediante oficio No. 2650/SEDUE/2010 de fecha 8 de octubre de 2010-dos mil diez, bajo el expediente administrativo No. MEV-062/2010, se aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas y Prórroga**.

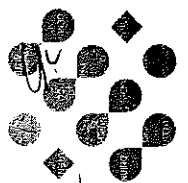
g. Esta Secretaría antes llamada de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio No. 3195/2012/SEDUE, del 25 de octubre de 2012, bajo el expediente administrativo TO-088/2012 otorga **Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías** para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado Carolco 1er. Sector.

h. Por oficio 2225/SEDUE/2016, el 19 de julio de 2016, dentro del expediente administrativo No. F-058/2015, se aprueba la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, del mencionado Fraccionamiento.

i. El 16 de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, por oficio No. 6608/SEDUE/2017, se aprueba la **Modificación al Proyecto Urbanístico** del precitado Fraccionamiento.

j. En fecha 02-dos de mayo de 2018-dos mil dieciocho, por oficio No. 6862/SEDUE/2018, dentro del expediente administrativo F-022/2017, se otorga la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas de los lotes** del Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado CAROLCO, 1ER. SECTOR.

Ahora bien, de los antecedentes descritos para desarrollar un Fraccionamiento de Urbanización Inmediata denominado Carolco, se señaló textualmente: "...este predio colinda con un Corredor Biológico (CBI), correspondiente al Arroyo la Chueca...", por lo que, le fueron indicados los lineamientos generales de diseño urbano, así como los aplicables para el mencionado Corredor Biológico, entre otros el del área de demarcación federal, siendo esta franja la ribera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso de agua, según señala la Comisión Nacional del Agua...; existiendo anexo al presente, oficio BOO.8110805-21, de fecha 24 de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, por el que, el Director General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua, señala: "...Después de haber revisado y analizado la información que proporcionó y sobre la base de los análisis hidrológicos e hidráulicos correspondientes, anexa el resultado de la Delimitación de la Zona Federal en los márgenes del arroyo "El Uro", colindante al terreno de su propiedad, según Escritura Pública Número (35,947) treinta y cinco mil novecientos cuarenta y siete, de fecha (27) veintisiete de diciembre de (2019) dos mil diecinueve." Anexándose planos de referencia en el que se ilustra la delimitación de la zona federal por la margen izquierda del arroyo El Uro, afluente del río de la Chueca, frente a la propiedad de Reacción Desarrollos Inmobiliarios, S. A. de C. V. misma que deberá respetar en el proyecto presentado para Multifamiliar (24 unidades tipo departamento), autorizaciones las anteriores, que al haberse cumplimentado debidamente, en las diversas etapas del citado Fraccionamiento, le fueron otorgadas las autorizaciones correspondientes hasta la conclusión del mismo.



Por lo anterior se desprende, que el propietario del inmueble identificado con el expediente catastral 77-003-003, cuenta con un **DERECHO ADQUIRIDO**, como titular de los efectos legales generados derivado por las autorizaciones del Fraccionamiento, como ha quedado asentado, ubicándose en una zona cuyo color simbólicamente es identificada como Corredor Biológico (CBI), y al respecto, dicho inmueble forma parte de un fraccionamiento que fue debidamente autorizado, siendo evidente que con dicha circunstancia queda demostrada la existencia de un derecho adquirido para uso habitacional multifamiliar, derivado directamente de dichas aprobaciones, ya que pasó por las diversas etapas a las que está sujeto, para llegar a la conclusión del mismo, consistente en las **ventas del fraccionamiento descrito y Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías**, por lo que le permite aprovecharla para el uso autorizado, dado que en dicho acto se le señaló, que era permisible construir un **multifamiliar** con 24-veinticuatro viviendas en el citado lote con superficie de 4,608.23 metros cuadrados, al que deben aplicarse los lineamientos urbanísticos del coeficiente de uso de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de área verde, así como los cajones de estacionamiento, que corresponden a los lotes o predios ubicados en la Delegación Huajuco, determinados por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020.

Lo descrito, se sustenta en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, que establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: "**QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación.**"; lo señalando en el Transitorio Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "**Noveno. Las autorizaciones, licencias o permisos otorgados con anterioridad a la presente Ley quedarán vigentes por el plazo que fueron expedidas.**"; así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: "**ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.**"; y lo señalado en el último párrafo, del artículo 7BIS, por el que se reconoce la vigencia de los permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con la Ley, el Plan, este Reglamento y demás disposiciones relativas.

TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA.

En fecha 26-veintiseis de abril 2023, personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, lleva a cabo una visita de inspección ocular en el inmueble ubicado en Avenida Acueducto No. 104, Fraccionamiento Carolco, 1er sector en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "... que tras constituirme en el inmueble de referencia pude constar que aún no se le da uso alguno, el predio se encuentra baldío y no se aprecia equipo, herramienta o material que denote que se iniciará a corto plazo la construcción, aun no se inician trabajos de construcción... Aun no se inicia con trabajo de construcción alguno, aun no se habilitan las áreas para estacionamiento presentadas, se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

| | |
|---------------------------|-------------|
| M2 por Construir: | 5,082.59 m2 |
| M2 de Construcción total: | 5,082.59 m2 |

Datos de Uso de Edificación

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| M2 por utilizar Gobierno | 5,082.59 m2 |
| M2 de construcción total: | 5,082.59 m2 |
| M2 de estacionamiento cubierto: | 1,027.56 m2 |
| No. de cajones de estacionamiento: | 51-cincuenta y un - unidades |



QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

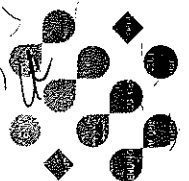
Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-0000270-18, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

| | M2 POR CONTRUIR | M2 TOTALES | DESGOSE DE AREAS |
|------------------|------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLANTA BAJA | 1,377.08 | 1,377.08 | CASETA DE ACCESO, DEPOSITO DE BASURA, ESTACIONAMIENTO A NIVEL PARA 51 CAJONES, BODEGA ADMINISTRATIVA, 24-BODEGAS PARA DEPARTAMENTOS (TRIQUES), ASADORES, AREA DE NIÑOS, BAÑOS (HOMBRES Y MUJERES), ELEVADOR Y ESCALERAS. |
| PLANTA 1er NIVEL | 1,232.43 | 1,232.43 | 08-DEPARTAMENTOS CADA UNO CON AREAS DE (SALA, COMEDOR, COCINA, 02-DOS RECAMARAS, LAVANDERÍA Y DOS BAÑOS COMPLETOS), AREA DE ELEVADORES (01Y 02) Y ESCALERAS |
| PLANTA 2o NIVEL | 1,232.43 | 1,232.43 | 08-DEPARTAMENTOS (CADA UNO CON AREAS DE SALA, COMEDOR, COCINA, 02-DOS RECAMARAS, LAVANDERÍA Y DOS BAÑOS COMPLETOS), AREA DE ELVADORES (01 Y 02) Y ESCALERAS |
| PLANTA 3er NIVEL | 1,240.65 | 1,240.65 | 08-DEPARTAMENTOS (CADA UNO CON AREAS DE SALA, COMEDOR, COCINA, 02-DOS RECAMARAS, LAVANDERÍA Y DOS BAÑOS COMPLETOS), AREA DE ELVADORES (01 Y 02) Y ESCALERAS |
| Total | 5,082.59/ | 5,082.59 | MULTIFAMILIAR (24-VEINTICUATRO UNIDADES) CON ESTACIONAMIENTO PARA 51 CAJONES |

SEXTO. ANALISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA ZONA DE CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Huajuco: La Estanzuela, Valle Alto, El Uro, La Bola, Los Cristales y El Barro, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 77-003-003, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

| Superficie a dictaminar: 4,608.23 m2 | | | | | |
|-----------------------------------------------|-------------|-----------|-----------|----------|---------|
| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS | NORMA | | PROYECTO | | OPINIÓN |
| | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.75 | 3,456.17 | 0.30 | 1,377.08 | cumple |
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 3.00 | 13,824.69 | 1.10 | 5,082.59 | cumple |
| Área Libre | 0.25 | 1,152.06 | 0.70 | 3,231.15 | cumple |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15 | 691.23 | 0.30 | 1,400.48 | cumple |
| Pendiente | 0% al 15% | | 3.18 % | | cumple |
| Altura | 12 metros | | 10.00 mts | | cumple |
| Altura máxima para cada nivel | 4.00 metros | | **4.75 | | cumple |



El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

XXI/ Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...".

El ARTÍCULO 38. señala lo siguiente: "La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente: 1. Para usos habitacionales unifamiliares, 1. Para predios con pendientes de 30.01-treinta puntos cero uno a 45-cuarenta y cinco por ciento, será de 1-un piso o 4-cuatro metros, 2. Para predios con pendientes de 15.01-quince punto cero uno a 30-treinta por ciento y Para predios con pendientes de 0-cero a 15-quince por ciento, será de 3-tres pisos o 12-doce metros., según proyecto presentado se encuentra a una altura de 10.00 metros medidos desde el punto más alto del predio".

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

**De acuerdo a Oficio N° DPT 1521/2023 de fecha 08- ocho de agosto del 2023, Emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del que se desprende. "...Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como FACTIBLE por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura de 4.00 cuatro metros a 4.75-metros, de acuerdo a la altura máxima de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como Licencias de Uso de Construcción (obra nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar (24 unidades tipo departamento) ubicado en la Avenida Acueducto No. 104, Fraccionamiento Cárolco, 1er sector, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 77-003-003. , bajo el número de expediente administrativo L-000270-18."

Señalando el ARTICULO 132. "En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley"; y demás Leyes, Planes y reglamentos vigentes o que resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Gobierno de
SEPTIMO ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey,



Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

| GIRO ESPECÍFICO | 1 CAJÓN POR CADA | | REQUIERE EN DISEÑO | | RESUELVE CON | OPINIÓN |
|-----------------|------------------|-------|--------------------|----------|--------------|---------|
| | CANTIDAD | UBS | CANTIDAD | REQUIERE | | |
| Multifamiliar | 1 cajón | 2 viv | 24 viv | 48 | 51 cajones | cumple |

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

En atención a lo solicitado dentro del expediente L-000270-18, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, **Alineamiento Vial** el cual fue emitido dentro del expediente número **TV-000548-17** en fecha 09-nueve de agosto del 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio identificado con el número de Expediente Catastral (70)77-003-003, 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.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (24-VEINTICUATRO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble que nos ocupa; y, por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

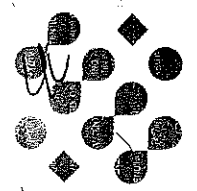
PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (24-VEINTICUATRO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA ACUEDUCTO S/N DEL FRACCIONAMIENTO CAROLCO, PRIMER SECTOR EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. (70)77-003-003, el cual cuenta con superficie de 4,608.33 metros cuadrados, donde se autoriza realizar una **construcción de 5,082.59 metros cuadrados.**

SEGUNDO. El proyecto queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

15/27

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

10771



- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como lo 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.
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **MULTIFAMILIAR (24-veinticuatro unidades tipo departamento)** en el predio en cuestión.
- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- h) Deberá conservar 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

EN MATERIA AMBIENTAL

Deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 0671/2020, dentro del Dictamen LTA-000280-2018, de fecha 02-dos de marzo del 2020-dos mil veinte, emitido por la antes denominada Dirección de Ecología actualmente Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.



OFICIO No. : SEDUSO/00281/2023
EXP. ADM: L-000270-18

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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

6. 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.

7. 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 Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

8. 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.

9. El almacenamiento de material a granel en la obra de construcción 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.

10. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partículas, así como la caída de materiales o residuos.

11. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

12. 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.

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

14. 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.

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

16. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.

17. 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.

18. 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.

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

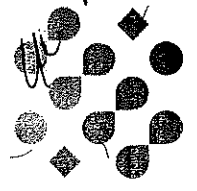
2021, 2024

17/27

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

10772

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, quedá prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

21. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

22. 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).

23. Cuenta con Ingreso del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, por lo que una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.

24. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

25. 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

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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

30. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

31. Quedá prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

32. 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.

33. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

34. 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

35. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

37. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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

39. 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,

2021 2024



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

- 40. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 41. 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.
- 42. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

45. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 17-dieciséis árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 26-veintiseis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 26 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

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

EN MATERIA VIAL

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el oficio DPTDU/V/447/2018, de fecha 27-veintisiete de agosto del 2018, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, 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 avenida Acueducto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.
- 3. 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.
- 4. 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.

DIRECCIÓN GENERAL PARA LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



5. 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.
6. No se deberán utilizar los pasillos de circulación ni áreas peatonales o áreas verdes como estacionamiento. Así mismo, se deberá garantizar que cada vehículo pueda salir o entrar a un cajón sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.
7. 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.
8. Los cajones de estacionamiento deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos, indicando a que departamento corresponden.
9. 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.
10. El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre 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 al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
11. El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo, 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 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. 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.

14. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaría de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.

15. El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

EN MATERIA ESTRUCTURAL

Deberá respetar y cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/E 064/2019, de fecha 30-treinta de abril del 2019, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II Y III, 17,20,22,42,49 Y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que

20/27



colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apégue a lo presentado para su autorización.

6. Es responsabilidad del propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículo 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

Deberá respetar y cumplir con lo indicado en el oficio DPT/H 043/2023, de fecha 23 de veintitrés de mayo del 2023, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en el estudio presentado.
- o Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 10 de marzo de 2023 mediante el oficio 109/SSOTEP/2022.
- o Que los niveles del proyecto del predio en estudio sean mayores a los niveles superiores del muro propuesto, y que se considere este ajuste en los niveles de proyecto en solución pluvial al interior del predio,
- o Con base en las recomendaciones y acuerdos efectuados en el oficio 109/SSOTEP/2022, y revisando el plano arquitectónico, los niveles de proyecto del predio en estudio no se está considerando mayores a los niveles superiores del muro propuesto, por lo que deberán de efectuar ajustes respectivos en los niveles de proyecto.
- o Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las revisiones anteriores.
- o Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- o Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscitan los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

EN MATERIA DE GEOLÓGIA

MONTERREY
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21/27

10774

ORIGINAL EN ARCHIVO MUNICIPAL



Debe respetar y cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/G 124/2018, de fecha 29 de veintinueve de agosto del 2018, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Las exploraciones realizadas por Estudios Geotécnicos y de Materiales y firmado por el Ing. [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] para el Estudio de Mecánica de Suelos, consistieron en la ejecución de 4 sondeos exploratorios con una profundidad de 7.00m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

La estratigrafía del subsuelo está compuesta por suelos aluviales compuestos por arcillas de coloraciones y tonalidades tales como café, café rojizo, café amarillento, café verdoso, verdoso amarillo y rojizo; donde dichos materiales se encuentran mezclados con gravas, boleos, fragmentos de lutita y grumos de carbonato de calcio; por último, se detectó la roca sedimentaria clasificada como lutita verdosa. Se registraron valores mayores a 50 golpes en la prueba de penetración estándar. La presencia del nivel freático se detectó a partir de los 4.00m.

De acuerdo al Estudio se desprende la siguiente opción de cimentación a base de zapatas aisladas desplantadas a una profundidad mínima de 2.00-1.20m. con una capacidad de carga admisible de 1.00 hasta 1.20kg/cm².

Otra opción de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad mínima de 6.00m. con una capacidad de carga admisible de 17.25 hasta 41.95Ton/Pila.

De acuerdo al Estudio Geológico elaborado por Geoprospect S.A de C.V y firmado por el Ing. [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED], el área de trabajo forma parte de la Provincia de la Sierra Madre Oriental y su colindancia con la Planicie Costera del Golfo, donde se realizó una visita a campo con la finalidad de identificar el tipo de material geológico que aflora en el predio ya sean consolidados (rocas) o sueltos (suelos arcillosos).

Siendo la Formación Méndez la que más aflora en el área de estudio con una dirección de rumbo y echado predominante de N30-55W/35-89SW. La litología presente de esta formación es principalmente de lutitas calcareas con algunos lentes intercalados de areniscas calcareas y lentes de cuarzo. Así mismo los depósitos cuaternarios están presentes los cuales están representados por cantos rodados de caliza flotando sobre material fino compuesta por arenas.

Se realizó una tomografía geoelectrica la cual no indicó la presencia de cavidades o cavernas subterráneas que afecten la construcción a futuro en la zona, así mismo no se observa la presencia de acuíferos someros ni condiciones estructurales de riesgo.

No se encontraron fallas activas o discontinuidades de consideración.

El predio no representa riesgo geológico alguno solo en aquellas zonas donde se observe las pendientes arriba de 20°.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 87 y 116 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

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:

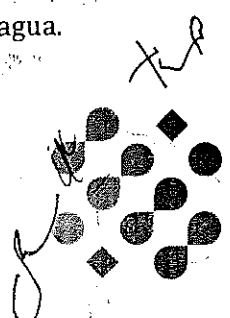
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos 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 equipos 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.



- 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

La Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emitió mediante oficio opinión técnica, en relación al RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO, señalando lo siguiente:

Una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 01/SSOTEP-CTGH/2023, la Secretaría Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22-veintidós de marzo de 2013 dos mil trece, tomaron los siguientes Acuerdos:

ACUERDOS Y RECOMENDACIONES AL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA:

1. Que el estudio detalle el proceso de cálculo y metodologías utilizadas para la realización de las propuestas presentadas.
2. Que los sistemas de retención propuestos, se propongan con el doble propósito de disminución del pico del hidrograma de salida del predio, y como sistema retención de agua de lluvia para mantenimiento de áreas verdes, o algún otro uso que ayude a disminuir el consumo de agua potable en el predio.
3. Que se especifique en el estudio y en los planos oficiales la ubicación de los estanques de amortiguamiento dentro del proyecto urbanístico.
4. Que los niveles del proyecto urbanístico del predio en estudio sean mayores a los niveles superiores del muro propuesto, y que se considere este ajuste en los niveles en el proyecto en solución pluvial al interior del predio.
5. Con base en la información de velocidades y tirante hidráulico obtenida de la modelación hidráulica, que se realice un estudio de socavación, con el fin de que se determine la profundidad de desplante, y características del muro propuesto. Además, que dicho muro se detalle a nivel proyecto ejecutivo.
6. Se sugiere la realización de un estudio geohidrológico para determinar las implicaciones que los flujos de agua subterránea podría tener para el proyecto de obra y el muro propuesto.

7. Que se verifique la presencia de infraestructura de drenaje sanitario en el predio en estudio.

La presente Opinión se refiere única y exclusivamente a las observaciones que determinó el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, respecto al predio con número de expediente catastral 77-003-003 antes señalado, por lo que la presente opinión no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes, y datos proporcionados por el Municipio y/o Solicitante, bajo su estricta responsabilidad con el apercibimiento de las sanciones que Contempla el Código Penal para el Estado de Nuevo León en sus artículos 385 fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 fracción VII, para el que por sí ó 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.

Por consiguiente, la presente Opinión otorgada es sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinará lo que se requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto.

24/27



OFICIO No. : SEDUSO/00281/2023
EXP. ADM: L-000270-18

Así mismo, se hace la observación a la Autoridad Municipal en materia de Desarrollo Urbano que deberá solicitar a los promoventes que todos los estudios técnicos estén avalados por el Director Responsable de la Obra, de conformidad con el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, haciendo además las siguientes precisiones:

- I. En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
- II. Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- III. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.
- IV. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- V. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- VI. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. 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 presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."
- VII. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. 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 presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."

EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

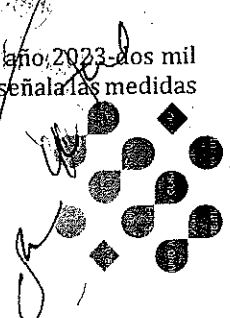
Debe dar cumplimiento a lo señalado mediante folio IR23-419, de fecha 05-cinco días del mes de octubre del año 2023 dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P, por el cual señala las medidas

SECRETARÍA DE DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

25727

10776

ORIGINAL EN EL SEDE DE MONTERREY



recomendadas en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para Multifamiliar (24 unidades tipo departamentos) dando un total por construir de 5,082.59 metros cuadrados del predio ubicado en Calle Ave. Acueducto N 104 Colonia Caracol 1er Sector, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente administrativo 70) 77-003-003.

Así mismo debe dar cumplimiento a lo señalado mediante folio No. DPCE-SAP-AR-764-2023, de fecha 13-trece días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, por parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, por el que emite las recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad para el proyecto de Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y de uso de edificación para Multifamiliar (24 unidades tipo Departamentos) en el predio ubicado en Acueducto 104, Colonia Carolco 1er Sector, identificado con el expediente administrativo 70)77-003-003.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, Lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

QUINTO. De conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 y de acuerdo a lo señalado por el citado artículo fracción II, la ampliación de construcción autorizada tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación de esta resolución.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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 trató 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. 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. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

OCTAVO. 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. Además, 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.



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

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

DECIMO PRIMERO. Expídanse las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DEL USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR DE 24 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO); 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. Brénda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Monterrey
2021 2024

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

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

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.

TUNB/NLMM/MACS/Zur/Lgnd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Luis Espinosa Treviño en su carácter de Apoderado siendo las 11:04 horas del día 24 del mes de Enero del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

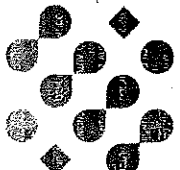
NOMBRE Yaretz Beltrán Maldonado
No. DE GAFETE 213678

FIRMA

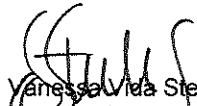
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Jose Luis Espinosa Treviño
IDENTIFICACIÓN 7

FIRMA



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN PARCIAL**

| | | |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-000270-18 |
| | Fecha de Clasificación | 22 de marzo 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 | 22 de marzo 2024, Acta 03-2024 ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| Confidencial | Página 1: Nombre Página 2: 1. Nombre, 2. Cédula profesional Página 3: 1. Nombre, 3. Numero de inscripción. Página 4: 1. Nombre. Página 5: 1. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Numero de pasaporte, 6. Cédula profesional. Página 6: 1. Nombre. Página 9. Página 22: 1. Nombre, 6. Cedula profesional. Página 27: N° 7. Número de OCR (Credencial de Elector), 8. Firma autógrafa. | |
| Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público |  Arq. Yánesa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. | |