



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL S.A DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: BOULEVARD PUERTA DEL SOL, NUMERO 219- B, COLONIA SAN JERÓNIMO MONTERREY, NUEVO LEON. Presente.

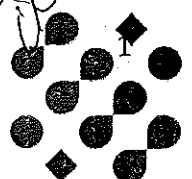
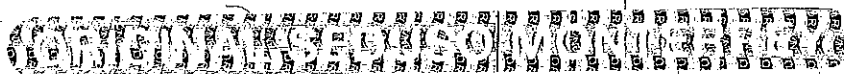
Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000229-23-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
---**VISTO**, el expediente administrativo L-USDS-000229-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada el 23-veintres de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, por la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.** propietaria del inmueble ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. (70) 83-452-033, con una superficie de **7,503.708** metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA (SERVICIO) RESTAURANTE, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (112 DEPARTAMENTOS) COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) (18) Y SERVICIO(09-RESTAURANTES), HABITACIONAL) 1.1 VIVIENDA, SERVICIOS) 3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS, COMERCIO) 2.1 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES, PARA 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o MAS VIVIENDAS POR LOTE), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES) Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) y 3.4.5 RESTAURANTE**, para el inmueble anteriormente descrito, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA (SERVICIO) RESTAURANTE, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (112 DEPARTAMENTOS) COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) (18) Y SERVICIOS (09-RESTAURANTES)** respecto del inmueble ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. (70) 83-452-033, lo que antecede dentro del presente expediente administrativo.

SEGUNDO. 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, DIRECCION PARA UN DESARROLLO SOSTENIBLE, y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.



de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracción I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allega la siguiente documentación:

- A) **Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño, y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:**

I, II y III Incisos a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA (SERVICIO) RESTAURANTE, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (112 DEPARTAMENTOS) COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) (18) Y SERVICIO (09-RESTAURANTES)** ubicado en la Calle Alejandro de Rodas, sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II, inciso a) y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis, fracción I, artículo 156 Bis I fracción I y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 146,124 ciento cuarenta y seis mil cientos veinticuatro en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública número 51 cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; referente al **CONTRATO DE TRANSMISION DE DERECHOS DEL 89.814% DE PROPIEDAD SOBRE BIEN INMUEBLE EN EJECUCION PARCIAL DE FIDEICOMISO**, en su carácter de FIDUCIARIA, la Institución de Banca Múltiple denominada "**SCOTIABANK INVERLAT**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA)**, representada por sus Delegados Fiduciarios, los señores **EMMANUEL ALEJANDRO DIAZ BAEZ y KARLA MAYELA FLORES CASTILLO**, en su carácter de FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NUMERO 1451027419, por instrucciones expresas que en este acto ratifica la sociedad denominada "**COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por sus Apoderados los señores Licenciado **CARLOS ALBERTO MENDIOLA CHAVEZ** y Contador Público **HECTOR DAVID AGUILAR AGUILAR**, en su calidad de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y B en el citado fideicomiso y por una tercera y última parte, comparece la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor Contador Público **CARLOS DAVID VELA GARCÍA**, incluyendo la lotificación del Fraccionamiento "Cumbres La Joya", como **LA PARTE ADQUIRENTE**, los cuales quedaron inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito de Monterrey del Estado de Nuevo León bajo número 5522, Volumen 297, Libro 221, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey con fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete.
- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 195, 958 ciento noventa y cinco mil novecientos cincuenta y ocho en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiún pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública número 51 cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; referente al **CONTRATO DE TRANSMISION DE DERECHOS DEL 50.82% DE PROPIEDAD SOBRE BIEN INMUEBLE EN EJECUCION PARCIAL DE FIDEICOMISO** el inmueble identificado con el número de expediente catastral 83-452-033, en su carácter de FIDUCIARIA, la Institución de Banca Múltiple denominada "**SCOTIABANK INVERLAT**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA)**, representada por sus Delegados Fiduciarios, los señores **EMMANUEL ALEJANDRO DIAZ BAEZ y KARLA MAYELA FLORES CASTILLO**, en su carácter de FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NUMERO 1451027419, por instrucciones expresas que en este acto ratifica la sociedad denominada "**COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por sus Apoderados los señores Licenciado **CARLOS ALBERTO MENDIOLA CHAVEZ** y Contador Público **HECTOR DAVID AGUILAR AGUILAR**,



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No SEDUSO/03052/2024
EXP. ADM: L-USDS-000229-23-03

en su calidad de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y B en el citado fideicomiso y por una tercera y última parte, comparece la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor Contador Público **CARLOS DAVID VELA GARCÍA**, como **LA PARTE ADQUIRENTE**, los cuales quedaron inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito de Monterrey del Estado de Nuevo León bajo número 10973, Volumen 309, Libro 439, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 5-cinco días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintitrés.

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de suelo y licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$9,295.10 (nueve mil doscientos noventa y cinco pesos 10/100 M.N.), con número de recibo folio 3410000068554 de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000229-23-03 al expediente catastral 70) 83-045-033.

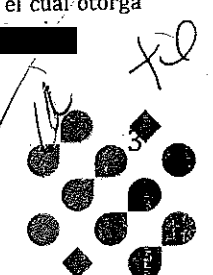
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 156 Bis I fracción X, Artículo 160 Bis., fracción II y IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de la Escritura Publica número 4,779 cuatro mil setecientos cincuenta y nueve en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 09 nueve días del mes de julio del año 1993 mil novecientos noventa y tres, ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaria Publica número 84 ochenta y cuatro en este Municipio; compareciendo los señores Arquitecto **HORACIO GONZALEZ ELIZONDO**, **ORFELINDA ELIZONO VDA DE GONZALEZ**, Licenciado **GERARDO GONZALEZ ELIZONDO** y Licenciado **OSCAR MENDEZ MONTEMAYOR** constituyen a una sociedad que se denomina **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, registrado bajo el número 2284, Folio 245, Volumen 405, Libro 3, Sección Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 1993 mil novecientos noventa y tres.
- Presenta copia simple de Escritura Publica número 157,927 ciento cincuenta y siete mil novecientos veintisiete en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez Notario Público Titular de la Notaria Publica número 51 cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; compareciendo al señor Contador Público Carlos David Vela García, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, otorgando **PODER ESPECIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION** a los señores Licenciados **JORGE ANTONIO MARTINEZ DE LA CRUZ** e **ILEANA LETICIA TREVIÑO FLORES**.

Presenta Carta Poder Simple firmada en original, mediante el cual la C. Ileana Leticia Treviño Flores como apoderados de la sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL S.A DE C.V.**"; propietario del predio inmueble ubicado en la ubicado en la Calle Alejandro de Rodas, sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033, mediante el cual otorga poder a favor de los [REDACTED]

- Presenta Carta Poder Simple de fecha 24-veinticuatro de noviembre del año del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la C. Ileana Leticia Treviño Flores como apoderada de la sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, del predio ubicado en Alejandro de Rodas manzana 452, lote 033, del Fraccionamiento Cumbres La Joya, en el municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 70) 83-452-033, mediante el cual otorga poder a favor del [REDACTED] y como testigos los [REDACTED]



- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Carlos David Vela García con código de identificación [REDACTED] (Administrador Único).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C. Ileana Leticia Treviño Flores con código de identificación [REDACTED] (Apoderada Legal):
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] con código de identificación [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] (testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 156 Bis I fracción V y Artículo 160 Bis, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado Alejandro de Rodas, Numero 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente, son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso d), II inciso d) y III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 156 Bis I fracción II y artículo 160 Bis, fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III Incisos e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para el predio ubicado en Alejandro de Rodas, sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta juego de planos (1 de 13 al 13 de 13) del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA (SERVICIO) RESTAURANTE, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (112 DEPARTAMENTOS) COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (18) Y SERVICIO(09-RESTAURANTES)** los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general.



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No SEDUSO/03052/2024 EXP. ADM: L-USDS-000229-23-03

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso e), II inciso e) y III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 156 Bis I fracción II y Artículo 160 Bis., fracción V y artículo 164, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
Presenta Estudio de Movilidad de fecha 03-tres días del mes de julio del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta respnsiva de fecha 03-tres días del mes de julio del año 2023- dos mil veintitrés en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)83-452-033.
Presenta Addendum al Estudio de Movilidad de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ing. M.I. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] Ingeniero Civil) y [redacted] (Maestría en Ingeniería con orientación en ingeniería de Transito y Vías Terrestres, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)83-452-033.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso f) y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis Fracción IX y Artículo 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Incisos g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta copia simple de impresión de estado de cuenta del predial de pago en Línea-305285 de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio identificado con expediente catastral 70)83-452-033.
Presenta oficio número 3422/SPMARN-IA/2022, de fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral de Agua Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO denominado "LOTES COMERCIALES CUMBRES LA JOYA", LOTE 33, MANZANA 452, identificado con el expediente catastral 43-452-033/a ubicarse en la avenida Cumbres del Sol, entre Alejandro de Rodas y Cumbres Madeira, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total del predio de 7,053.708 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 30,700.16 metros cuadrados. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

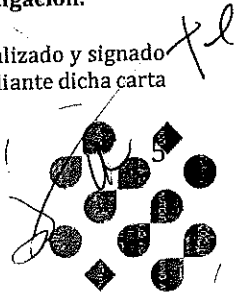
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) y fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Artículo 156 Bis I fracción VII y Artículo 160 Bis, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- Presenta Estudio Hidrológico de fecha a los 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. [redacted] on número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

17432



responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Calle Alejandro de Rodas, Numero 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.

- Presenta Estudio de Análisis Geológico de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres, realizado y signado por el Ing. Geólogo Ambiental [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] 3 manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Calle Alejandro de Rodas/Numero 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta copia simple del oficio **SADM-DG/ SP-0555-23, Siebel-1-18672522 F-584/23**, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2023-dos mil veintitres, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., donde se considera **FACTIBLE** con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respectó al predio para un desarrollo de tipo mixto con 132 unidades en una superficie de 7,053.708 m², ubicado en Alejandro de Rodas número 108, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 83-452-033.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta copia simple de convenio N° ESP-016/2016 del año 2016-dos mil dieciséis, el cual contiene un **Convenio de Aportación de Obra Especifica**, que celebran por una parte **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.** y por la otra parte la **COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD**.

B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitres, también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 Bis I**, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, **Artículo 160 Bis**, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

**DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No SEDUSO/03052/2024
EXP. ADM: L-USDS-000229-23-03

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, incisos a), b), c), d), e), f), g) y h) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Presenta copia simple de plano oficial de autorización del Proyecto de Ventas, con número de oficio 7438/SEDUE/2017 de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo F-033/2017, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizó el Proyecto de Ventas para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES LA JOYA, relativo a una superficie neta a desarrollar de 91,116.785. metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-100; colindante a la Av. Cumbres del Sol entre Av. Alejandro de Rodas y Av. Cumbres Madeira, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. quedando registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 3, Volumen 180, Libro 1, Sección FRACCIONAMIENTO, Unidad Monterrey, con fecha 16 de marzo del 2018. De esta esta aprobación y autorización se desprende un Lote Comercial (Área Comercial 1); el cual es el que nos ocupa con un área de terreno de 7,053.708 m2, identificado con el número de expediente catastral 70) 83-452-033
- Presenta copia simple de instructivo, identificado con el expediente administrativo L-000094-22 con número de oficio SEDUSO/20084/2022, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, donde se autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LA FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), del inmueble ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, sin número, en el Fraccionamiento Cumbres la Joya de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 70) 83-452-033, que cuenta con una superficie de 7,053.708 metros cuadrados.

III. Croquis de ubicación del predio;

Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el apartado II. Cumplimiento de requisitos fracción I inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 4 -fotografías exteriores y 08-interiores impresas a color respectivamente del predio, dando cumplimiento a el artículo 164., fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y,

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V. respecto al periodo del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós al 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, con dirección de servicio Avenida Boulevard Puerta del Sol, Numero.219- B, Colonia San Jerónimo, Monterrey Nuevo León.

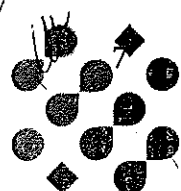
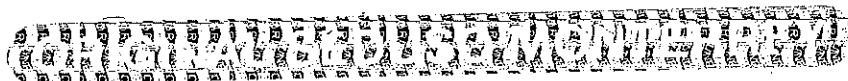
XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB

Quando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derivan se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

17433



La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal

ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Planó de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **II, CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que



OFICIO No SEDUSO/03052/2024
EXP. ADM: L-USDS-000229-23-03

comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

- Presenta copia simple de impresión de estado de cuenta del predial de pago en Línea-305285 de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 4 -fotografías exteriores y 08-interiores impresas a color respectivamente del predio.

IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V. respecto al periodo del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós al 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, con dirección de servicio Avenida Boulevard Puerta del Sol, Numero 219- B, Colonia San Jerónimo, Monterrey Nuevo León.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

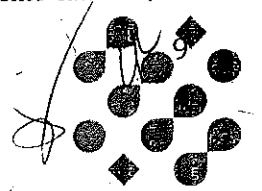
El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal

ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la Licencia de Uso de Suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su



Monterrey 2021. 2024



superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.

IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

V. Presentar plano de localización del predio

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

IV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (A), y requerida a su vez en la fracción I incisos a), b), c), d), f) y g) y fracción III en sus respectivos incisos e), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 4 -fotografías exteriores y 08-interiores impresas a color respectivamente del predio, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.


VII). - 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

VIII). - 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.

- Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CMI-Corredor de Mediano Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;


Monterrey
2021 2024
**DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No SEDUSO/03052/2024 EXP. ADM: L-USDS-000229-23-03

- Presenta copia simple de plano oficial de autorización del Proyecto de Ventas, con número de oficio 7438/SEDUE/2017 de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo F-033/2017, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizó el Proyecto de Ventas para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES LA JOYA, relativo a una superficie neta a desarrollar de 91,116.785. metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-100; colindante a la Av. Cumbres del Sol entre Av. Alejandro de Rodas y Av. Cumbres Madeira, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 3, Volumen 180, Libro 1, Sección FRACCIONAMIENTO, Unidad Monterrey, con fecha 16 de marzo del 2018. De esta esta aprobación y autorización se desprende un Lote Comercial (Área Comercial 1); el cual es el que nos ocupa con un área de terreno de 7,053.708 m2, identificado con el número de expediente catastral 70) 83-452-033
- Presenta copia simple de instructivo, identificado con el expediente administrativo L/000094-22 con número de oficio SEDUSO/20084/2022, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, donde se autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LA FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), del inmueble ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, sin número, en el Fraccionamiento Cumbres la Joya de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 70) 83-452-033, que cuenta con una superficie de 7,053.708 metros cuadrados.

XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V. respecto al periodo del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós al 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, con dirección de servicio Avenida Boulevard Puerta del Sol, Numero 219- B, Colonia San Jerónimo, Monterrey Nuevo León.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de la Obra de fecha 22-veintidos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Arquitecto [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva), y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 11/2 unidades de vivienda tipo departamentos), Comercio (27-Locales Comerciales y Servicios Agrupados), que se llevará a cabo en la Avenida Alejandro de Rodas número 108, Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 83-452-033.

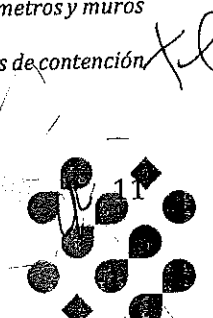
C) Para el trámite de licencia de construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

- 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 4: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 5: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO Secretaría de Desarrollo Urbano

Monterrey 2024



VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Obra Nueva de construcción de 25,691.63 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Obra Nueva de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...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:"

Considerando que la Obra Nueva de construcción es de 25,691.63 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Presenta solicitud oficial para la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA (SERVICIO) RESTAURANTE (9), PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO /DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (112 DEPARTAMENTOS) COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(18) Y SERVICIOS(09-RESTAURANTES)** ubicado en la Calle Alejandro de Rodas, Número 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **70) 83-452-033**. así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arq. **1** con cedula profesional **3** quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 22-veintidos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 14 al 14 de 14) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados la C. **Leticia Treviño Flores** como apoderado de **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL**, S.A. DE C.V., en su carácter de propietarios y Director Responsable de Obra el Arquitecto **1** con cédula profesional **3** sobre el predio que nos ocupa.

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

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** del artículo 311 fracción I inicio b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

5. Estar al corriente con el pago de impuesto predial o cualquier otra contribución municipal.

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** del artículo 311 fracción III inicio g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

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



Gobierno de
Monterrey
2021-2024

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12



- Presenta Estudio de Memoria de Cálculo de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro realizado y signado por el Ing. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Calle Alejandro de Rodas, Numero 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta original del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000050/22 de fecha a los 22-veintidos días del mes de febrero del año 2022 emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Numero 452 Lote 033, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033, en el cual se indica que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las Avenidas Alejandro de Rodas y Avenida Cumbres del Sol y respetar ochavo de acuerdo a las escrituras.

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 impresos y en formato digital de fecha de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro realizado y signado por el Ing. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Calle Alejandro de Rodas, Numero 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres, realizado y signado por el Ing. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Calle Alejandro de Rodas, Numero 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.

- Presenta Análisis de Estabilidad de Taludes de fecha en el mes de julio del año 2023-dos mil veintitres, realizado y signado por el Ing. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas lote 33 y Cumbres del Sol, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033

- Presenta Recomendaciones Geotécnicas de Cimentación de fecha 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por la Ing. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] (Ingeniería Civil) y [redacted] (Ingeniería Mecánica de Suelos) manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas, Cumbres del Sol, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033

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 incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

- Presenta Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León. con Oficio N° DPCE-SAP-AR-271-2022 de fecha 20 de mayo del año 2022-dos mil veintidós; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de Construcción de dos Edificios de



Departamentos y Locales Comerciales, ubicada en Avenida Alejandro de Rodas número 108, Cól. Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León. Expediente catastral 83-452-033.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta oficio número 3422/SPMARN-IA/2022, de fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral de Agua Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO denominado "LOTES COMERCIALES CUMBRES LA JOYA", LOTE 33, MANZANA 452, identificado con el expediente catastral 43-452-033, a ubicarse en la avenida Cumbres del Sol, entre Alejandro de Rodas y Cumbres Madeira, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total del predio de 7,053.708 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 30,700.16 metros cuadrados. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha 03-tres días del mes de julio del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 03-tres días del mes de julio del año 2023- dos mil veintitrés en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)83-452-033.
- Presenta Addendum al Estudio de Movilidad de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ing. M.I. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] (Ingeniero Civil) y [REDACTED] Maestría en Ingeniería con orientación en ingeniería de Transito y Vías Terrestres, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)83-452-033.

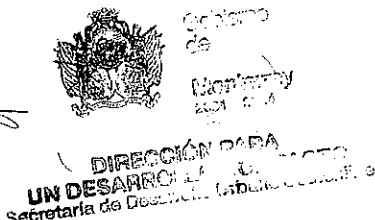
14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio de Hidrológico de fecha a los 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Calle Alejandro de Rodas, Número 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta Estudio de Análisis Geológico de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. Geólogo Ambiental [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Calle Alejandro de Rodas, Numero 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.

Tratándose de construcciones 3b, 4ª, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta Póliza: [REDACTED] de Seguros de Responsabilidad Civil, de fecha 1º de octubre del 2023, expedida por AXXA SEGUROS, S.A. de C.V., con una vigencia desde el día 23/SEP/2023 hasta el día 23/SEP/2024.

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.





OFICIO No SEDUSO/03052/2024
EXP. ADM: L-USDS-000229-23-03

- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. Geólogo Ambiental [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Calle Alejandro de Rodas, Numero 108, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta Análisis de Estabilidad de Taludes de fecha en el mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas lote 33 y Cumbres del Sol, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;
 - Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
 - Anexa 08- fotografías interiores y 04-cuatro fotografías exteriores del predio.
- III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
 - Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V. respecto al periodo del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós al 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, con dirección de servicio Avenida Boulevard Puerta del Sol, Numero 219- B, Colonia San Jerónimo
- IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción XI, Artículo 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, del presente Dictamen

- V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);

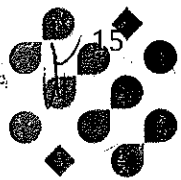
Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen



Monterrey 2021 2024

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

17437



VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.

- Presenta copia simple de pago por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León con factura número de folio 328 de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 186- árboles nativos de la región de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-USDS-000229-03 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000033326 de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

Presenta copia simple de Oficio No. DGDV-1716/24 dentro del expediente administrativo LTA-229/23 emitido en fecha 26 de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección General para un Desarrollo Verde, relativo a los Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000229-23-03, relativo al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033.

D) 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 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,
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción II inciso b), III incisos e y g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y C) numerales 6,8,9,13 y 14 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey / respectivamente, del presente Dictamen.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de dicha Licencia.

VI. Pago de derechos correspondientes;

El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá presentar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.



Monterrey
2024

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO
Secretaría de Desarrollo Urbano



E) 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, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- 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. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); III inciso g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado C) numeral 3, del presente Dictamen.

V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción II inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva).

VII. Derogado.

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 10 fotografías exteriores impresas a color respectivamente del predio

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C), numeral 7, del presente Dictamen.

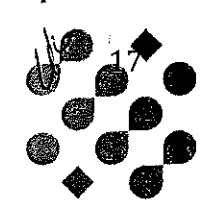
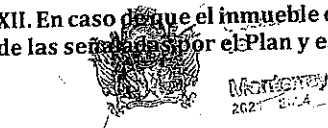
X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico

- 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 subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, C), numeral 10, del presente Dictamen.

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 señas de su Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;



- Este requisito se subsana con los documentos descritos en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VII del presente Dictamen.

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; y

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VIII del presente Dictamen.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta Ficha Ambiental con sello de recibido de fecha a los 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V. respecto al periodo del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós al 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, con dirección de servicio Avenida Boulevard Puerta del Sol, Numero 219- B, Colonia San Jerónimo

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

Presenta copia simple de instructivo, identificado con el expediente administrativo L-000094-22 con número de oficio SEDUSO/20084/2022, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, donde se autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, del inmueble ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, sin número, en el Fraccionamiento Cumbres la Joya de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 70) 83-452-033, que cuenta con una superficie de 7,053.708 metros cuadrados.



Gobierno
de

NOTARÍA
2021

**DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO**
Secretaría de Desarrollo Urbano y Construcción



OFICIO No SEDUSO/03052/2024
EXP. ADM: L-USDS-000229-23-03

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

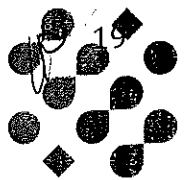
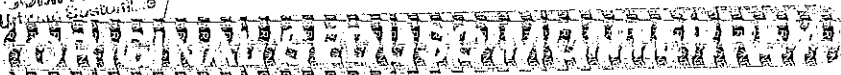
- Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de la Obra de fecha 22-veintidos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Arquitecto [redacted] con número de cédula profesional [redacted] para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva), y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 112 unidades de vivienda tipo departamentos), Comercio (27- Locales Comerciales y Servicios Agrupados), que se llevará a cabo en la Avenida Alejandro de Rodas número 108, Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta carta Responsiva de fecha 23-veintiseis días del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales el Ingeniero Civil [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)83-452-033.
- Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de junio del 2023-dos mil veintitrés como Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos el Ing. [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta carta Responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro como Responsable del Memorandum técnico N°1 de la Mecánica de Suelos e Ingeniería Geotécnica la Ing. [redacted] con cédula profesional número [redacted] (Ingeniera Civil) y [redacted] (Ingeniera Mecánica de Suelos), para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta carta Responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés como Responsable del Estudio Geológico el Ing. Geólogo [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta carta Responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés como Responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes el Ing. Geólogo [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de julio del 2023-dos mil veintitrés como Responsable del Análisis de Estabilidad de Taludes el Ing. [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta carta Responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés como Responsable del Estudio Hidrológico-Hidráulico-Riesgos-Impacto Hidrológico Cero, el Ing. [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas número 108, Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 83-452-033.
- Presenta carta Responsiva de fecha 03-tres días del mes de julio del 2023-dos mil veintitrés como Responsable del Estudio de Movilidad, el Ing. [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)83-452-033.
- Presenta carta Responsiva de fecha 11-once días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro como Responsable del Addendum del Estudio de Movilidad, el Ing. [redacted] con cédula profesional número [redacted] (Ingeniero Civil) y [redacted] (Maestría en Ingeniería con orientación en ingeniería de tránsito y vías terrestres), para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)83-452-033.



Gobierno de Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

17439



F) 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;
- 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; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a); II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); I inciso e); III inciso e); II inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción I inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, E) fracción V segundo párrafo, del presente Dictamen.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

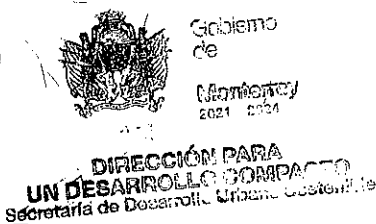
- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), fracción III inciso f) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

G) Otros documentos:

- Presenta copia simple del oficio **SADM-ADM-GO-025-2023**, de fecha 12-doce días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por el Gerente de Patrimonio de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante el cual responde a la solicitud para la autorización y visto bueno para construir una vialidad secundaria dentro de un derecho de paso propiedad de esta institución, ubicado en medio de las manzanas 33 y 2 asignadas como áreas comerciales sobre la Av. Alejandro de Rodas, opinando que "técnicamente su solicitud es viable, siempre y cuando los brocales y tapas de pozo de visita deberán quedar visibles ante la posible instalación de carpeta asfáltica, para poder brindar el mantenimiento correspondiente, siendo así, no tenemos inconveniente en que se realicen las obras para el fraccionamiento"....
- Allega cd con el proyecto en digital.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, 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 los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

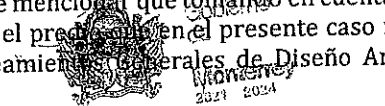




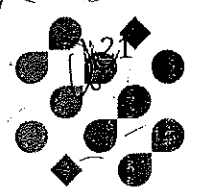
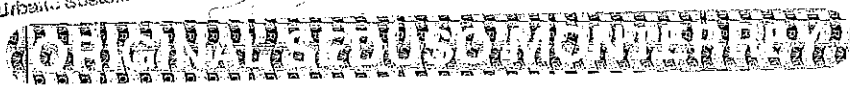
PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **70)83-452-033**, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014. Que de acuerdo a los antecedentes presentados con oficio número SEDUSO/20084/2022 y con número de expediente administrativo L-000094-22 de fecha 30 de treinta de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emite dentro de esta resolución en el apartado **TERCERO** de los **CONSIDERANDOS**, que el predio solicitado de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio identificado con expediente catastral 70) 83-452-033, se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a un corredor urbano identificado como **(CMI) - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote) y 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4; 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos; 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Vivéros); 2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías; 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia, se consideran como PERMITIDOS y para el uso de 3.4.5 Restaurantes, son considerados como PERMITIDOS.**

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR



DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
17440



LOTE), COMERCIO(LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) mediante Oficio N° SEDUSO/20084/2022 y N° de expediente administrativo L-000094-22 de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós.)

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516, adscrito a esta Secretaría, en fecha 09-nueve de enero del 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que al momento de la visita se pudo constatar que el predio se encuentra baldío, aún no se aprecia que estén realizando trabajos de desmonte o algún otro tipo de trabajo preliminar de obra, parte del mismo se delimito por malla ciclónica. Todavía no existe alguna construcción en el predio, está el terreno baldío. En el predio aún no existen cajones delimitados, el terreno se encuentra baldío, se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes y fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO:

Datos de Construcción

M2 por Construir: 25,691.63 m2
M2 de Construcción total: 25,691.63 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 25,691.63 m2
M2 de Edificación total: 25,691.63 m2
M2 Estacionamiento Techado: 8,914.86 m2
Número de Departamentos: 112-unidades
Número de Locales: 18-unidades
Número de Restaurantes: 09-unidades
No. de cajones de estacionamiento: 372- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO 1	1,246.96	1246.96	ACCESO VEHICULAR, 38-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (02-CAJONES COMPACTOS), BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 2	4,415.60	4,415.60	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 141-CAJONES (07-CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 3 CAJONES SERVICIOS), SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CISTERNA, CTO. DE BOMBAS, ADMINISTRACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 3	3,252.30	3252.30	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 121-CAJONES (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
PLANTA BAJA	2,979.79	2979.79	ACCESO Y SALIDA VEHICULAR, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 72-CAJONES (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), 14-LOCALES COMERCIALES (P.B.), 09-RESTAURANTES, (07-P.BAJAS), ÁREA DE TERRAZAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
MEZZANINE	429.46	429.46	ÁREA DE ALMACENES, (LOCALES Y RESTAURANTES) RAMPAS VEHICULARES, LOBBY, COWORK, CUARTO HERRAMIENTAS, CUARTO BASURA, SITE ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 1	1,835.70	1,835.70	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (15-UNIDADES), ÁREA DE ALMACENES (LOCALES Y RESTAURANTE), 04-LOCALES COMERCIALES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 2	2,017.21	2017.21	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (22-UNIDADES DISTRIBUIDOS EN DOS TORRES CON 11 UNIDADES CADA UNA) ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 3	2,017.21	2,017.21	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (22-UNIDADES DISTRIBUIDOS EN DOS TORRES CON 11 UNIDADES CADA UNA) ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 4	2,017.21	2,017.21	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (22-UNIDADES DISTRIBUIDOS EN DOS TORRES CON 11 UNIDADES CADA UNA) ESCALERAS Y ELEVADORES.



Gobierno de Monterrey 2021-2024

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología



NIVEL 5	2,017.21	2,017.21	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (22-UNIDADES DISTRIBUIDOS EN DOS TORRES CON 11 UNIDADES CADA UNA) ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 6	1,852.66	1,852.66	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (06-UNIDADES DISTRIBUIDOS EN DOS TORRES CON 03 UNIDADES CADA UNA), SALA PRIVADA, BAÑOS, ÁREA DE GIMNASIO, LUDOTECA, TERRAZA CUBIERTA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 7	1,207.42	1,207.42	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (03-UNIDADES DISTRIBUIDOS EN DOS TORRES) ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 8	402.90	402.90	CUARTOS DE JUEGOS Y TERRAZA CUBIERTA Y DESCUBIERTA, ESCALERAS
TOTAL	25,691.63	25,691.63	MULTIFAMILIAR(112-DEPARTAMENTOS), 18-LOCALES COMERCIALES, 09-RESTAURANTES Y ESTACIONAMIENTO PARA 372 -CAJONES(15-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 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 **70)83-452-033**, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

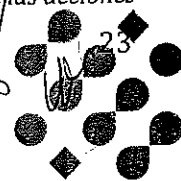
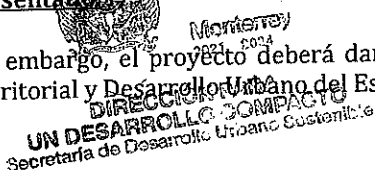
Superficie a Dictaminar: Lineamientos	7,053.708 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,290.28	0.42	2,979.79	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50 y	24,687.97	2.38	16,776.77*	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	1,763.42	0.58	4,073.918	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,058.05	0.16	1,151.24	Si cumple
No. De Niveles Máximo	Hasta 10-diez niveles		10- niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 METROS		8.41 m y 9.02 m		Si Cumple
DENSIDAD (CMI-Corredor de Mediano Impacto)	120 viv/ha**		112-viviendas***		Si cumple

*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 25,691.63 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 8,914.86 metros cuadrados resultando un CUS de 2.38 (16,776.77 m2).

**De acuerdo al plan se encuentra en un CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO en el cual se permiten 120-viviendas por hectárea o 83.33 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 7,053.708 m2 dando un total de 84-viviendas.

*** De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece los siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco". Es decir 120 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 160 viv/ha = 62.50 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno = 7,053.708 m2 = 112-viv. y cuenta con 112-viviendas por lo que si cumple con el proyecto presentado.

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones



de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 7,053.708 m², en donde el 8% de esta superficie da un total de 564.30 metros cuadrados, los cuales son indicados con 580.52 metros cuadrados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones." Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 10 niveles, y el proyecto presenta 9- niveles desde el punto más alto del terreno; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que si cumple en la torre solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,

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..."

** Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1612-2024, de fecha 29-veintinueve de julio del 2024, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por 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 del nivel del Almacén con una variación de 4.00 cuatro metros a 8.41-ocho punto cuarenta y un metros y 9.02-nueve punto cero dos metros, altura máxima de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como de: Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Restaurante, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (112-departamentos), Comercio (18-dieciocho Locales Comerciales, y de Servicios Agrupados) y Servicios (09-Restaurantes), en el inmueble ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres La Joya, con número de expediente catastral (70) 83-452-033, bajo el número de expediente administrativo L-USDE-000229-23-03.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



"ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran 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 le 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 dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

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.

SEPTIMO.- ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE

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.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 372- cajones (15-cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	2.3 cajones	Por vivienda	112- viviendas	258- cajones		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-cajón	20.00 M2	1,189.87 m2	60-cajones		
Restaurantes	1-cajón	10.00 m2	488.98 m2	49-cajones		
Almacén	1-cajón	200.00 m2	646.16 m2	3-cajones		
REQUIERE UN TOTAL			370-cajones			

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. ALINEAMIENTO VIAL.

- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial TV No. 000050-22 en fecha a los 22-veintidos días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la avenida Alejandro de Rodas sin número y la Avenida Cumbres del Sol, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033, en el cual se indica que en los estudios de Vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la avenida Alejandro de Rodas y Avenida Cumbres del Sol deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavos de acuerdo a las escrituras.

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

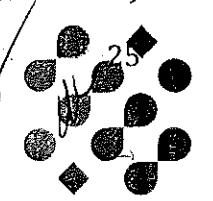
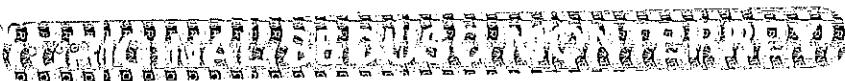
ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA RESTAURANTE, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA)



Monterrey
2024 0304

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano



Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (112-CIENTO DOCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(18-DIECIOCHO UNIDADES) Y RESTAURANTES(09-NUEVE UNIDADES) para la totalidad de la superficie de terreno de 7,053.708 metros cuadrados y con una construcción de 25,691.63 metros cuadrados, ubicado en **Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 83-452-033 y con número de expediente administrativo L-USDS-000229-23-03.**

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

DICTAMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **DGDV-1716/24** dentro del expediente administrativo LTA-229/23 emitido en fecha **26 de julio** del año 2024- dos mil veinticuatro, por la Dirección General para un Desarrollo Verde, relativo a los **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000229-23-03**, relativo al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **70) 83-452-033**; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. **DGMEP/428/2024** de fecha a los 06-seis días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio **DPT/V/093/2024** de fecha a los 19-diecinove días del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **DPT/E/122/DICIEMBRE/2023** de fecha a los 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **DPT/G015/2024** de fecha a los 12-doce días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas contempladas.
- Mediante oficio número **DPT/H007/2024** de fecha a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

8. DICTAMENES EXTERNOS





• Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-271-2022 de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE DOS EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES**, a ubicarse en Avenida Alejandro de Rodas número 108, Col. Cumbres La Joya, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 83-452-033; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

• Presenta oficio número 3422/SPMARN-IA/2022, de fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral de Agua Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental, EL PROYECTO denominado "LOTES COMERCIALES CUMBRES LA JOYA", LOTE 33, MANZANA 452, identificado con el expediente catastral 43-452-033, a ubicarse en la avenida Cumbres del Sol, entre Alejandro de Rodas y Cumbres Madeira, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total del predio de 7,053.708 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 30,700.16 metros cuadrados. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

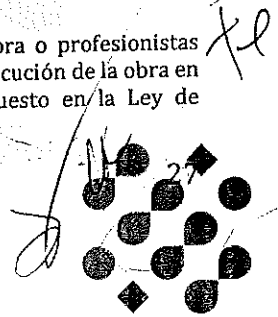
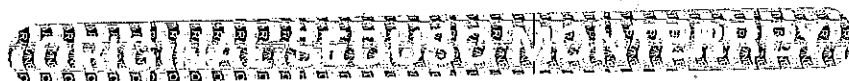
9. OPINION TECNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la Avenida Alejandro de Rodas según dictamen de acuerdo al antecedente, en una zona clasificada como **CMI- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual los usos solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS: los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10,** y para el uso de **3.4.5 RESTAURANTES** se consideran como **PERMITIDOS** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 14 al 14 de 14), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE), LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (112-CIENTO DOCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (18-UNIDADES) Y RESTAURANTES (09-UNIDADES)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I, de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previa a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 14 al 14 de 14) autorizados al efecto (Distribución y Dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).



OFICIO No SEDUSO/03052/2024
EXP. ADM: L-USDS-000229-23-03

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (112-CIENTO DOCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(18-UNIDADES) Y RESTAURANTES (09-UNIDADES)**.
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 370-trescientos setenta cajones de estacionamiento que requiere como mínimo, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, y el Proyecto presenta 372-trescientos setenta y dos cajones tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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 y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

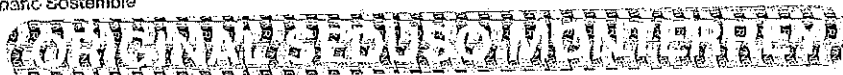
• En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el Oficio No. DGDV-1716/24 dentro del expediente administrativo LTA-229/23 de fecha 26 de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos durante la etapa de construcción:

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

17444



2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo 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.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.



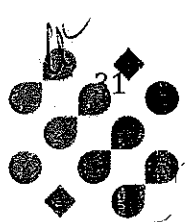
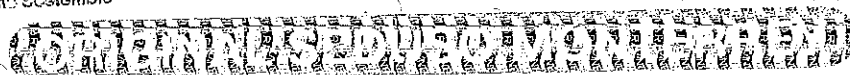


- 18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
- 19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
- 21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
- 22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
- 23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
- 25. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
- 26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

- 27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
- 28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LOTES COMERCIALES, CUMBRES LA JOYA, LOTE 33, MANZANA 452" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 3422/IA/22).
- 29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LOTES COMERCIALES, CUMBRES LA JOYA, LOTE 33, MANZANA 452".
- 30. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.



31. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
32. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
33. 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

34. 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.
35. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para departamentos), y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y restaurantes).
36. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
37. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

38. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
39. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
40. 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.
41. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
42. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
43. 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

44. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
45. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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



Gobierno
de

Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- 47. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 48. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 49. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

- 55. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-354-24 el cual fue resuelto con la reposición de 141 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
- 56. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-doce árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-ún árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 186-ciento ochenta y seis/árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 186 árboles 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

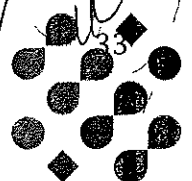
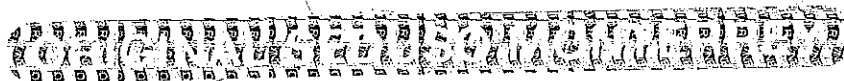
- 57. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo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

c) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/093/2024 de fecha a los 19-diecinove días del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 14 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta Dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 11 de marzo del 2024, en el cual

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Alonso Kyle Martínez Garza, Ingeniera Civil con cédula profesional 8689532, manifiesta ser el responsable del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 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.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación, debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

▪ Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán 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 a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

▪ La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permitan a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

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

▪ 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.

▪ Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

**DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

34



OFICIO No SEDUSO/03052/2024
EXP. ADM: L-USDS-000229-23-03

- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 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 y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utiliza dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

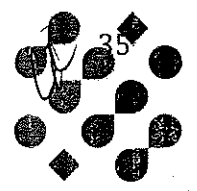
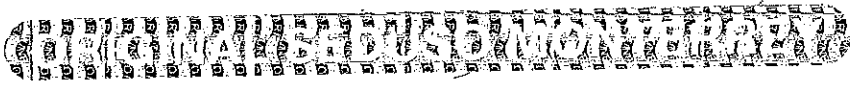
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro 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.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considera como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XVI en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y conforme a lo dispuesto en el artículo 13 del SEGUNDO acuerdo obtenidos en la resolución de fecha 30 de noviembre del año 2022, con número de oficio SEDUSO/20084/2022, del expediente administrativo L-000094-22 que se resuelve la solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional (Multifamiliar, 2 o más viviendas por lote) y Comercio (Locales Comerciales para uso de servicios agrupados), para el lote con expediente catastral 83-452-033, ubicado entre la avenida Alejandro de Rodas

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

17447



S/N del Fraccionamiento Cumbres la Joya de este municipio, que expresamente dispone: " SEGUNDO...13. Deberá presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo".

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apércibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

d) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/122/DICIEMBRE/2023 de fecha a los 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apércibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

e) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G015/2024 de fecha a los 12-doce días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TECNICA correspondientes en los términos siguientes:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS FIRMADO POR EL ING. [REDACTED]

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 5 sondeos de exploración hasta una profundidad de 20.0m para determinar las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de Zapatas apoyadas



Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



1.5m. en roca y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 6.7 kg/cm2. Otra opción es a base de Pilas de cimentación desplantadas a 12.00m. de profundidad y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 438 hasta 906 ton/m.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO.

Se determinó que la litología en este predio, está compuesta por arcillas y limos, clastos y boleas de caliza proveniente de los lomeríos cercanos. No se observó de manera in situ la roca, debido a la cercanía del Cerro de las Mitras se pudiera llegar a presentar como Formaciones Geológicas Lutitas de la Fm. Méndez o San Felipe o Calizas de la Fm. Agua Nueva, esto debido a la cercanía del anticlinal mencionado anteriormente. Se observó que el terreno presenta una topografía de suave pendiente y que por el momento no existe ningún riesgo geológico debido a que el área no se observó ningún plano de deslizamiento.

CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para el Análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software SLIDE, usando el método de equilibrio vertical. Se efectuó el análisis de estabilidad de taludes para la condición de vertical, dando aceptable para la condición de corto plazo. Se recomienda aplicar taludes inclinados a 70°, protegidos con concreto y malla electrosoldada.

CONCLUSIONES

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en los estudios presentados.
o Se presenta un Memorandum Técnico N° 1 de Mecánica de Suelos e Ingeniería Geotécnica, realizado por la M.I. [redacted] con Cedula Profesional [redacted] con Maestría en Ingeniería (Mecánica de Suelos), por lo que este Memorandum se enfoca a una Revisión Geotécnica. En el punto N° 1 hace Recomendaciones Geotécnicas de Cimentación, por lo que su objetivo en este punto es evaluar la capacidad de carga admisible para losa de cimentación y zapatas, desplantadas en la roca lutita. La cual le dio como resultado una capacidad de carga admisible de 66 t/m2. En el punto N° 2 indica Protección de la Excavación, en el cual considera dos propuestas: a) Sistema convencional con berma y talud y b) Talud con anclas y concreto lanzado. Cabe aclarar que la propuesta b), queda descartada por que no presenta la justificación de un Análisis de Estabilidad de Taludes con su Factor de Seguridad.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

f) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H007/2024 de fecha a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TECNICA correspondientes en los términos siguientes:

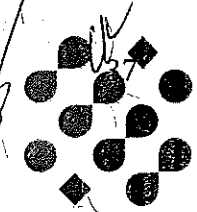
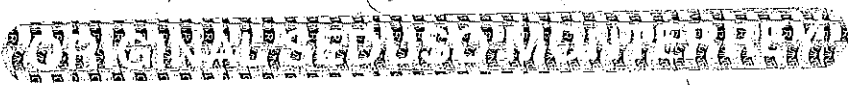
EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo al Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [redacted] (Cédula Profesional [redacted] con fecha de diciembre de 2023; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia HIDROLOGIA correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión Factible por lo que se recomienda lo siguiente:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS
Gobierno de Monterrey
2024



1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. 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.
4. 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.
5. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".
6. 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.
7. 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.
8. 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 suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envólvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:



Monterrey
2021 2024

**DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

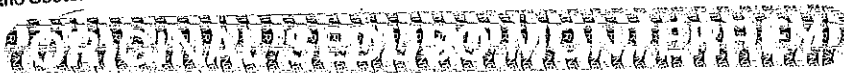
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cisternas de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: 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

h) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

• Mediante el oficio No. DPCE-SAP-AR-271-2022, de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE DOS EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES**, a ubicarse en Avenida Alejandro de Rodas número 108, Cumbres La Joya, Monterrey N.L.; con expediente catastral 83-452-033 y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• Presenta oficio número 3422/SPMARN-IA/2022, de fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral de Agua Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO denominado "LOTES COMERCIALES CUMBRES LA JOYA", LOTE 33, MANZANA 452, identificado con el expediente catastral 43-452-033, a ubicarse en la avenida Cumbres del Sol, entre Alejandro de Rodas y Cumbres Madeira, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total del predio de 7,053.708 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 30,700.16 metros cuadrados. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

SEXTO. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción



Monterrey
2021 2024

**DIRECCIÓN PARA
UN DESARROLLO COMPACTO**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

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

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

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

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



Gobierno de

Monterrey **MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**

C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

DIRECCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

UN DESARROLLO COMPACTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS

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

TVNB/Nmfm/Mads/Ncgg/Gedr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 6:33 horas del día 31 del mes de Julio del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Vanessa Bethsian Maldonado

FIRMA [Signature]

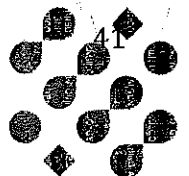
No. DE GABETE 214503

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.


NOMBRE 1 [redacted]

FIRMA 5 [redacted]

IDENTIFICACION 2 [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000229-23-03
	Fecha de Clasificación	31 de enero de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 3: 1. Nombre. Página 4: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 5: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 11: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 12: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 13: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 14: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 15: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 19: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 36: 1. Nombre. Página 37: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 41: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	