

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 2 de 23

fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo un predio con una superficie de 200,000.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-012, bajo los lineamientos generales de diseño urbano, contemplados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020.

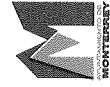
Mediante oficio número 3111/2010/SEDUE de fecha 22-veintidos de Noviembre del año 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo número S-183/2010, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la Subdivisión en 3-tres porciones, del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-012, con una superficie de 200,000.00 metros cuadrados, para quedar como sigue: Lote D1-A con superficie de 21,935.83 metros cuadrados, Lote D1-B con superficie de 25,000.00 metros cuadrados y **Lote D1-C con superficie de 153,064.17 metros cuadrados.**

Mediante oficio número 3023/2011/SEDUE de fecha 20-veinte de Septiembre del año 2011-dos mil once, dentro del expediente administrativo número S-140/2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la Fusión de los predios identificados como Lote D1-A con superficie de 21,935.83 metros cuadrados, Lote D1-B con superficie de 25,000.00 metros cuadrados y **Lote D1-C con superficie de 153,064.17 metros cuadrados**, para resultar un Lote de 200,000.00 metros cuadrados, y posterior a ello, aprobó la Subdivisión en 3-tres porciones, para quedar como sigue: Lote D1-A con superficie de 25,000.00 metros cuadrados, Lote D-1B con superficie de 19,549.42 metros cuadrados y **Lote D1-C con superficie de 155,450.58 metros cuadrados.**

Mediante Oficio número 0013/2012/SEDUE de fecha 4-cuatro de Enero del año 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo número S-188/2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la Fusión de los predios identificados como Lote D1-A con superficie de 21,854.95 metros cuadrados, Lote D-1B con superficie de 25,000.00 metros cuadrados y **Lote D1-C con superficie de 152,303.24 metros cuadrados**, para resultar un Lote de 199,158.19 metros cuadrados, para aprobar posteriormente la Subdivisión en 3-tres porciones, para quedar como sigue: Lote D1-A con superficie de 25,000.00 metros cuadrados, Lote D-1B con superficie de 19,549.42 metros cuadrados y **Lote D1-C con superficie de 154,608.75 metros cuadrados.**

Mediante oficio 1502/SEDUE/2012 de fecha 8-ocho de Junio del año 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo PU-050/2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES ALLEGRO, relativo a un predio, con superficie de 154,608.750 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **81-000-139**, cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente: **Polígono DI-C: 154,608.750 metros cuadrados**, Área Neta a Desarrollar: 154,608.750 metros cuadrados, Área Vial: 55,672.667 metros cuadrados, Área Urbanizable: 98,936.083 metros cuadrados, Área Derecho de Paso de Drenaje Sanitario: 280.000 metros cuadrados, Área de Canal de Drenaje Pluvial: 1,547.397 metros cuadrados, Área Municipal: 16,168.546 metros cuadrados, Área Vendible Total: 80,940.140 metros cuadrados, Área Vendible Comercial: 3,991.338 metros cuadrados, Área Vendible Uso habitacional Unifamiliar: 62,132.289 metros cuadrados, **Área Vendible Uso Habitacional Multifamiliar: 14,816.513 metros cuadrados**, Número de Lotes Comerciales: 005, Número de Lotes Unifamiliares: 435, **Número de Lotes Multifamiliares: 001**, Número de Lotes Habitacionales: 436, Número Total de Viviendas: 627.

Mediante oficio 3169/SEDUE/2012 de fecha 23-veintitres de Octubre del año 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo PE-142/2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó el Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 3 de 23

complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES ALLEGRO, relativo a una superficie de 154,608.75 metros cuadrados (Polígono D1-C), identificado con el número de expediente catastral 81-000-139, quedando la distribución de áreas siguiente: **Polígono D1-C: 154,608.750 metros cuadrados**, Área Neta a Desarrollar: 154,608.750 metros cuadrados, Área Vial: 55,672.667 metros cuadrados, Área Urbanizable: 98,936.085 metros cuadrados, Área Derecho de Paso de Drenaje Sanitario: 280.000 metros cuadrados, Área de Canal de Drenaje Pluvial: 1,547.397 metros cuadrados, Área Municipal: 16,168.546 metros cuadrados, Área Vendible Total: 80,940.140 metros cuadrados, Área Vendible Comercial y de Servicios: 3,991.338 metros cuadrados, Área Vendible Unifamiliar: 62,132.291 metros cuadrados, **Área Vendible Multifamiliar: 14,816.513 metros cuadrados**, Número de Lotes Comerciales y de Servicios: 005, Número de Lotes Unifamiliares: 435, **Número de Lotes Multifamiliares: 001 con 192 viviendas**, Número de Lotes Habitacionales: 436, Número Total de Viviendas: 627, y Número Total de Lotes: 441.

Mediante oficio 3216/SEDUE/2012 de fecha 23-veintitres de Octubre del año 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo V-145/2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó a la persona moral denominada "HOGARES JAVER", S.A. DE C.V., que lleve a cabo la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES ALLEGRO, relativo a una superficie de 154,608.75 metros cuadrados (Polígono D1-C), identificado con el número de expediente catastral 81-000-139, cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente: **Polígono D1-C: 154,608.750 metros cuadrados**, Área Neta a Desarrollar: 154,608.750 metros cuadrados, Área Vial: 55,672.667 metros cuadrados, Área Urbanizable: 98,936.083 metros cuadrados, Área Derecho de Paso de Drenaje Sanitario: 280.000 metros cuadrados, Área de Canal de Drenaje Pluvial: 1,547.397 metros cuadrados, Área Municipal: 16,168.546 metros cuadrados, Área Vendible Total: 80,940.140 metros cuadrados, Área Vendible Comercial y de Servicios: 3,991.338 metros cuadrados, Área Vendible Unifamiliar: 62,132.291 metros cuadrados, **Área Vendible Multifamiliar: 14,816.513 metros cuadrados**, Número de Lotes Comerciales y de Servicios: 005, Número de Lotes Unifamiliares: 435, **Número de Lotes Multifamiliares: 001 con 192 viviendas**, Número de Lotes Habitacionales: 436, Número Total de Viviendas: 627, y Número Total de Lotes: 441.

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

Mediante oficio SEDUE 4476/2014 de fecha 27-veintisiete de Mayo del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-159/2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 4 de 23

de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para vivienda multifamiliar (105-ciento cinco viviendas tipo departamento, distribuidas en 3-tres torres, con 35 viviendas cada una), en relación al predio ubicado en la Avenida Allegro números 300-1 al 300-105, Fraccionamiento Cumbres Allegro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 83-268-002, el cual tiene una superficie de 14,806.913 metros cuadrados, con una construcción total de 30,737.010 metros cuadrados, una Barda de 452.919 metros lineales con una altura de 1.80 metros.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente;

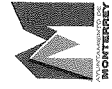
CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 358 fracción IX y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 59, 65, 66, 69, 73, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 22, 23, 26 fracción I, 30, 42, 49, 50, 52, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

2012 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

II.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios que nos ocupan, se encuentran en la DELEGACIÓN CUMBRES, en el DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE, en una Zona Clasificada como HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR, en una Zona de DENSIDAD 6 (MEDIA); sin embargo considerando el oficio 631/2013/DIFR/SEDUE de fecha 23-veintitres de Julio del año 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente administrativo F-053/2013, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas** de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES ALLEGRO, del cual se desprende que el predio que nos ocupa, fue aprobado como **Lote Multifamiliar con 192 viviendas** (Lote 2 de la manzana 268), generándole un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 5 de 23

Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.; el interesado cuenta con un derecho adquirido únicamente por lo que hace al uso de suelo.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 39,461.270 metros cuadrados, distribuidos en 7 edificios, conforme al siguiente desglose de áreas:

AREA DE CONSTRUCCION AUTORIZADA (TORRES 1, 2 Y 7) DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-159/2014

NIVELES	ESTACIONAMIENTO		M2	OBSERVACIONES
	TORRE 1	TORRE 2	TORRE 7	
SOTANO 1	6809.956	-	9,519.836	238-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 1A	-	2709.88		
SOTANO 2	7,506.643	-	9,529.493	201-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 2A	-	2022.85		
SUBTOTAL	14,316.599	4,732.73	19,049.329	ESTACIONAMIENTO CON UNA CAPACIDAD DE 439 CAJONES

NIVELES	M2 TORRE 1	M2 TORRE 2	M2 TORRE 7	OBSERVACIONES
PLANTA BAJA	546.250	546.250	546.250	03-CAJONES, 15-DEPARTAMENTOS (05 EN CADA TORRE 1, 2 Y 7)
1° NIVEL	538.155	538.155	538.155	15-DEPARTAMENTOS (05-EN CADA TORRE 1,2 Y 7)
2° NIVEL	536.450	536.450	536.450	15-DEPARTAMENTOS (05 EN CADA TORRE 1,2 Y 7)
3° NIVEL	539.475	539.475	539.475	15-DEPARTAMENTOS (05-EN CADA TORRE 1,2 Y 7)
4° NIVEL	537.700	537.700	537.700	15-DEPARTAMENTOS (05 EN CADA TORRE 1,2 Y 7)
5° NIVEL	538.950	538.950	538.950	15-DEPARTAMENTOS (05-EN CADA TORRE 1,2 Y 7)
6° NIVEL	554.615	554.615	554.615	15-DEPARTAMENTOS (05 EN CADA TORRES 1,2 Y 7)
SUBTOTAL	3,791.595	3,791.595	3,791.595	MULTIFAMILIAR CON 105-UNIDADES DE VIVIENDA DISTRIBUIDOS EN TRES TORRES 1, 2 Y 7, Y ESTACIONAMIENTO CON UNA CAPACIDAD DE 3 CAJONES

OTROS	312.896	312.896	312.896	AREA SOCIAL
SUBTOTAL	312.896	312.896	312.896	

TOTAL	30,737.010	30,737.010	30,737.010	MULTIFAMILIAR CON 105-UNIDADES DE VIVIENDA DISTRIBUIDOS EN TRES TORRES 1, 2 Y 7, ESTACIONAMIENTO CON UNA CAPACIDAD DE 442 CAJONES, Y AREA SOCIAL.
--------------	-------------------	-------------------	-------------------	--

AREA DE CONSTRUCCION POR AUTORIZAR (TORRES 3, 4, 5 Y 6)

NIVELES	M2 TORRE 3	M2 TORRE 4	M2 TORRE 5	M2 TORRE 6	M2 TOTALES	OBSERVACIONES
PLANTA BAJA	548.055	548.055	548.055	548.055	2,192.220	05-Departamentos por torre (4-torres) =20-deptos.
1° NIVEL	537.720	537.720	537.720	537.720	2,150.880	05-Departamentos por torre (4-torres) =20-deptos.
2° NIVEL	540.675	540.675	540.675	540.675	2,162.700	05-Departamentos por torre (4-torres) =20-deptos.
3° NIVEL	554.615	554.615	554.615	554.615	2,218.460	05-Departamentos por torre (4-torres) =20-deptos.
TOTAL	2,181.065	2,181.065	2,181.065	2,181.065	8,724.260	80-departamentos

AREA DE CONSTRUCCION TOTAL

	M2 Construcción Autorizada (Torres 1, 2 y 7)	M2 Construcción Por Autorizar (Torres 3, 4, 5 y 6)	M2 TOTALES (Torres 1 a la 7)	OBSERVACIONES
GRAN TOTAL	30,737,010	8,724,260	39,461,270	185-ciento ochenta y cinco departamentos, distribuidos en las 7-siete Torres (torre 1, 2 y 7 con 35 viviendas, torres 3, 4, 5 y 6 con 20 viviendas), Area Social y Estacionamiento con una capacidad de 442 cajones.

IV. - De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 17-dieciséptimo de Junio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que al momento de la inspección el predio se encuentra sin uso, y aún no se inician trabajos de construcción alguna.

V. - Que el proyecto de edificación presentado sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 14,806.913 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (10,364.839 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.63 (9,263.279 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.50 veces** (22,210.37 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.79 (20,411.941 metros cuadrados, que resulta de restarle a la construcción total de 39,461.270 metros cuadrados, el área de 19,049.329 metros cuadrados de estacionamiento subterráneo, de acuerdo al/o establecido en el primer párrafo del apartado de las notas del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (2,221.04 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.21 (3,121.006 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.30** (4,442.074 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.37 (5,543.634 metros cuadrados).

Por otra parte, cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 4, ya que considerando lo señalado en el artículo 36 y 39 del referido reglamento de zonificación, la altura de la construcción se mide del punto más alto del terreno, hasta la parte superior de la losa, y respecto al proyecto que nos ocupa, se contabilizan de la siguiente manera: En las torres 1 y 2, el proyecto presenta 3 niveles; en las torres 3, 4, 5 y 6, el proyecto presenta 4 niveles; y en la torre 7, el proyecto presenta 1 nivel. Así mismo cumple con la altura máxima para cada nivel que es de 4.00 metros, ya que el proyecto presenta 2.87 metros en el nivel de Sótano 2A, 3.70 metros en el nivel de Sótano 1A, 2.87 metros en el nivel de Sótano 2, 3.90 metros en el nivel de Sótano 1; 3.50 metros en las casetas 1 y 2; 2.94 metros en el área de Gimnasio; y 2.94 metros en el área de salón de eventos; 3.20 metros en los niveles del 1 al 6 de las torres 1, 2 y 7, y 3.20 en los niveles de planta baja, 1, 2 y 3, de las torres 4, 5 y 6; dando cumplimiento a lo señalado en el segundo párrafo del apartado de las notas del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, así como con lo establecido en el artículo 39 de dicho Reglamento.

VI. - En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, se requiere de 2.3 cajones por vivienda, y conforme al análisis del proyecto de ampliación de uso de edificación, este presenta 80 viviendas por ampliar, resulta el requerimiento de 184



2012 - 2015
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGICO



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 7 de 23

cajones; que sumados a los 242 cajones requeridos para las 105 viviendas previamente autorizadas dentro del expediente administrativo L-159/2014, resulta la exigencia de un total de 426 cajones; los cuales resuelve con 442 cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

VII.- El interesado acompaña oficio número 139.003.03.154/12 de fecha 3-tres de Abril del 2012-dos mil doce, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.1.2/2012, por la Delegación Federal del Estado de Nuevo León, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales-SEMARNAT (Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Gestión Ambiental, Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental), mediante el cual autorizó en referencia a los aspectos ambientales para un proyecto que consiste en realizar el cambio de uso de suelo en una superficie de 154,608.75 metros cuadrados, para desarrollar la construcción de un Fraccionamiento Habitacional, en un predio ubicado al sur de la Avenida Paseo de los Leones, aproximadamente a 730.00 metros al oeste de la avenida Puerta de Hierro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

VIII.- El interesado acompaña oficio número 139.04.1.-499 (12) de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2012-dos mil doce, emitido por la Delegación Federal del Estado de Nuevo León, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales-SEMARNAT (Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales), mediante el cual autorizó a la empresa "HOGARES JAVIER", S.A. DE C.V., el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado: Fraccionamiento Habitacional Cumbres Allegro, en una superficie de 14.776875 hectáreas, en un predio mayor, con superficie total de 154,608.750 metros cuadrados, por lo anterior se hace del conocimiento del solicitante, que deberá dar cumplimiento a las obligaciones que en su caso, le corresponda aplicar a la mencionada autoridad federal, en el ámbito de su competencia, por lo que, respecto del inmueble que nos ocupa, donde se ubica la superficie a construir, existan por cumplir lineamientos, condicionantes y/u obligaciones en materia ambiental, es la citada dependencia la encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de las mismas, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado por el promovente.

IX.- El interesado acompaña oficio número 806/SPMARN-IA/12 de fecha 6-seis de julio del 2012-dos mil doce, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, el proyecto de urbanización y construcción de un conjunto habitacional unifamiliar y multifamiliar, con una superficie total de 154,608.75-ciento cincuenta y cuatro mil seiscientos ocho punto setenta y cinco metros cuadrados, ubicado al sur de la avenida Paseo de los Leones, aproximadamente a 730 metros al Oeste de la avenida Puerta de Hierro y a 500 metros al Este de la avenida Cumbres del Sol, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; proyecto dentro del cual se encuentra el predio que nos ocupa con una superficie de 14,816.513 metros cuadrados, destinado como área vendible multifamiliar. Por lo anterior se hace del conocimiento del solicitante, que deberá dar cumplimiento a las obligaciones que en su caso, le corresponda aplicar a la mencionada autoridad estatal en el ámbito de su competencia, por lo que, en el caso de que existan por cumplir lineamientos, condicionantes y/u obligaciones en materia ambiental, es la citada dependencia la encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de las mismas, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado por el promovente.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

X.- El interesado acompaña oficio número DIEC-1523/2012 de fecha 8-ocho de Octubre del 2012-dos mil doce, emitido dentro del expediente administrativo PDE-00732-12, por la entonces Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, en relación al Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa, ubicado en la avenida Cumbres Alegre s/n, L-002, M-268, con superficie de 14,816.513 metros cuadrados, señalándole los lineamientos ecológicos para realizar dicha actividad, aperciéndole a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala o Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción. Lo anterior considerando el oficio número 139.04.1.-499 (12) de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2012-dos mil doce, emitido por la Delegación Federal del Estado de Nuevo León, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales-SEMARNAT (Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales).

XI.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número **LTA-245/2015 de fecha 17-dieciséte de Junio del 2015-dos mil quince**, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades; considerando el oficio número 806/SPMARN-IA/12 de fecha 6-seis de julio del 2012-dos mil doce, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

XII.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/366/JUNIO/2015 de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Agustín Jaime Méndez Lerma, con número de cédula profesional 1897948; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecta Aleida María Fonseca de los Santos, con número de cédula profesional 4210944) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/459/2015 de fecha 9-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero M.C. José Federico López Vázquez, con cédulas profesionales números 1788818 y 2958754, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio No. DT/G241/2014 de fecha 5-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen técnico en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme a la revisión del Plano y del Estudio Geotécnico que incluye Mecánica de Suelos, elaborado por la empresa denominada Geotecnia e Ingeniería de Monterrey, S.A. de C.V., a través del Ingeniero José Ignacio Rincón Lopez, con número de cédula profesional 345343, condicionado a garantizar la



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 9 de 23

operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por el Estudio presentado, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio No. DT/H 250/2015 de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen Técnico en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Estudio Hidrológico e Hidráulico, realizado por HECSA-Hidrología Especializada y Consultoría, a través del ingeniero Daniel Alejandro Rodríguez Valdez, con cédula profesional número 4741200, presentado por el solicitante; condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- El interesado acompaña oficio número DPCE-SAE-J/D-439/2012 de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2012-dos mil doce, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, respecto al proyecto de construcción de edificios multifamiliares y unifamiliares, ubicado en la Avenida Allegro número 300, Fraccionamiento Cumbres Allegro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales que se deberán implementar en el establecimiento, y que deberán implementarse durante la etapa de construcción; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

XIV.- El interesado acompaña escrito de fecha 8-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría mediante el cual, manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente le informamos que se contara con un seguro de responsabilidad civil ante terceros al momento de iniciar la obra de construcción de 4 torres nuevas de departamentos con un total de 80 viviendas entre ellas, localizadas en el predio que tiene una superficie de 14,816.513 mts.2, que se localiza entre las av. Lince y Av. Allegro, No. 300, del fraccionamiento Cumbres Allegro, ubicado en este municipio. El predio se identifica con el expediente catastral 80-268-002."* Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (ampliación) **Y DE USO DE EDIFICACION** (ampliación) para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (previamente autorizada con 105-ciento cinco unidades tipo departamento, distribuidas en las torres 1, 2 y 7 con 35 viviendas cada una, solicitando la ampliación de 80-ochoenta unidades, distribuidas en las torres 3, 4, 5 y 6 con 20 viviendas cada una, generando un total de 185-ciento ochenta y cinco unidades de viviendas tipo departamento), para el predio ubicado en la **AVENIDA ALLEGRO** números 300-1 al 300-105, **FRACCIONAMIENTO CUMBRES ALLEGRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **83-268-002**, el cual tiene una superficie de **14,806.913** metros cuadrados, con una construcción total de **39,461.270** metros cuadrados, de los cuales 30,737.010 metros cuadrados están autorizados y se autoriza la ampliación de 8,724.260 metros cuadrados.

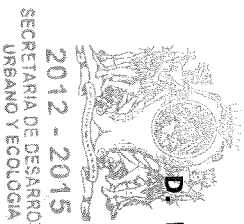
Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

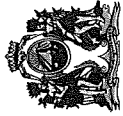
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 10 de 23

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

- A. 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 8 al 8 de 8), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. 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.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...III. Mayor de 1,000 metros cuadrados de construcción - 3 años..."; y por lo que al tratarse la presente de una ampliación de construcción de 8,724.260 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 2. El horario de la 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.
 3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados: al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

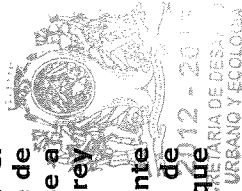
OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 11 de 23

5. 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.
6. **El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
7. **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.**
8. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.**
9. **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. ~~No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.~~
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. 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.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

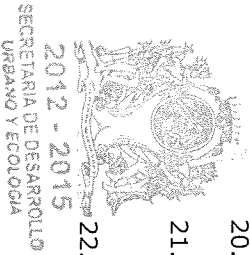
www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565



12-2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto Y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par 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.
26. 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionalista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 13 de 23

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/366/JUNIO/2015 de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además/de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H. Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 4476 de fecha 27-veintisiete de Mayo del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-159/2014, el cual quedó debidamente descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, y que fue emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

I. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de VIVIENDA MULTIFAMILIAR (185-ciento**

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
103/12 - 2015

- ochenta y cinco viviendas tipo departamento, distribuidas en 7-siete torres (torre 1, 2 y 7 con 35 viviendas; torres 3, 4, 5 y 6 con 20 viviendas cada una), en el predio en cuestión, materia del presente trámite. Es importante señalar que el número máximo de viviendas que puede desarrollar es de 192, de acuerdo a los citados antecedentes.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro, ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento el área de estacionamiento que representa en el proyecto para el giro solicitado (para el proyecto presentado requiere 426 cajones).**
 6. **Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones el de Área de Jardín (CAV), que requiere el proyecto en el predio que nos ocupa.**
 7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 9. Deberá 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.
 10. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata ~~realizado~~ por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de verfas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

2012 - 2014
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



1. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/459/2015 de fecha 9-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero M.C. José Federico López Vázquez, con cédulas profesionales números 1788818 y 2958754, presentados por el solicitante, **siendo lo siguiente:**

La presente Ampliación cuenta con un antecedente bajo el número de Licencia L-159/14, donde se autorizan las Licencias de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (105 Viviendas tipo departamento, distribuidas en 3 torres, con 35 viviendas cada una), para la cual se presentó un Estudio de Impacto Vial que comprendía 422 viviendas unifamiliares y 192 Departamentos. El presente dictamen corresponde a la ampliación a 185 Viviendas, mismas que se consideraran dentro de la generación de viajes correspondiente a los 192 departamentos analizados en el Estudio de Impacto Vial.

Tomando en cuenta que el nuevo Proyecto respeta las área viales autorizadas (ubicación de los cajones de estacionamiento y dimensiones, pasillos de circulación, sentidos de circulación, rampas vehiculares, sus pendientes, radios de giro, y la dimensión y ubicación de los accesos), por lo que se da visto bueno al presente proyecto en materia vial, condicionado a cumplir las obligaciones señaladas en el acuerdo de la Licencia L-159/14, mismas que a continuación se exponen:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 15 de 23

1) El Predio no ha presentado trámite de Alineamiento Vial. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la Avenida Allegro deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la Av. Linces deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetando un derecho de vía de 19.00 metros.

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

2) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, estos últimos deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, 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-SCT-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

3) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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

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

6) Dado que las rampas tendrán doble sentido de circulación, deberá delimitar de manera clara el sentido de circulación e indicar mediante pintura sobre la superficie de rodamiento el sentido direccional.

7) Con el fin de permitir la circulación de manera simultánea de dos vehículos en sentido o dirección opuesta uno del otro a lo largo de las rampas, el Proyecto deberá cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 - siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50- tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 68.- Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10%.

8) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben 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.

9) Dado que el estacionamiento cuenta en su interior con pasillos de circulación y rampas vehiculares de doble sentido de circulación en cada uno de sus niveles, se deberá contemplar la instalación de espejos convexos en cada una de las esquinas de cada uno de estos niveles. Aunado a esto, se deberá contar con personal de planta que brinde apoyo a los usuarios para las maniobras al interior



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 16 de 23

del estacionamiento. Además, se deberá contar con una adecuada iluminación en todos sus niveles de estacionamiento.

10) En caso de que se pretenda instalar barreras de control, se deberán cumplir con los siguientes Artículos del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo:

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

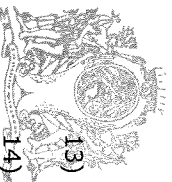
ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona 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.

12) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario, las adecuaciones viales, para el correcto funcionamiento vial de la zona.

13) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

14) Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

K. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G241/2014 de fecha 5-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la revisión del Plano del Estudio Geotécnico de Mecánica de Suelos, elaborado por la empresa denominada Geotécnica e Ingeniería de Monterrey, S.A. de C.V., a través del Ingeniero José Ignacio Rincón Lopez, con número de cedula profesional 345343, presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:

Con base en el antecedente con **No. de Oficio DT/G292/2015**, se derivan las siguientes obligaciones: El Proyecto contempla la ampliación en 4 niveles de multifamiliar (planta baja y nivel uno, dos y tres), con un área total por ampliar de 8,724.260 m².

El Estudio de Mecánica de Suelos consistió en 4 sondeos con profundidades de 12.00 m, 10.00 m, y 8.00 m, para la exploración de las áreas donde se pretende el alojamiento del proyecto, se describe la estratigrafía general de la siguiente manera:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 17 de 23

En la parte superficial se tienen rellenos de material granular colocados a volteo los cuales son inestables para hacer cortes verticales en ellos, bajo estos se tienen depósitos aluviales a los cuales le subyace la roca. Predominan gravas, arcillas, limos, almendrilla y caliche con lentes parcialmente cementados tipo conglomerado, bajo los cuales se detectó la roca arcillosa sedimentaria de origen mecánico.

Hasta la profundidad explorada no se detectó la presencia del nivel de aguas freáticas.

- Para las torres, la cimentación propuesta es a base de zapata aislada y cimiento corrido calculado a 11.20 m de profundidad con una capacidad de carga admisible de 3.40 y 3.72 kg/cm². Debido a las características de lutita detectada en el sitio se recomienda que una vez que se llegue al nivel de desplante se recubra la superficie en toda el área con un firme de concreto pobre o si no, se dejen 0.30 m por encima del nivel de desplante de firme los cuales se cortarán en el momento en el que se vaya a colocar el firme para evitar la intemperización de la lutita.
- De acuerdo con la Teoría del Dr. Terzaghi, con un factor de seguridad de 3, se determinó la capacidad de carga.



De acuerdo a los planos y el Estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios de los Estudios para verificar las profundidades de excavación, estabilidad de taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica. Se deberán de tomar en cuenta las posibles sobrecargas que ejercerán sobre el hombro de los taludes de la excavación y la existencia de vehículos en las vialidades colindantes.
- Para el uso de rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante. Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.

2012 - 2015
LABORATORIOS DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- Se deberán considerar condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en las partes superiores de los cortes, drenaje inadecuado del predio y agua subterránea.
- Se deberán presentar cartas responsivas del Asesor Geotécnico en la cual se establezca que se puede desarrollar la obra sin que tenga como resultado riesgos de ningún tipo, así como asumir la responsabilidad de la supervisión de la obra con el fin de garantizar la seguridad de las personas, bienes materiales y la infraestructura urbana.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como casas habitación y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura, esto debido a que el corte se realizará al límite de la propiedad colindante.

L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 250/2014 de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios e información presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

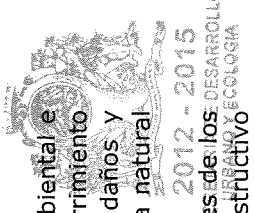
- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado a través del Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula 4741200) con fecha de Diciembre de 2011, el cual indica las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, 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.
- B) De acuerdo al corte longitudinal y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:
- 1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proteger el área de sótanos, se deberán se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenajes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muro de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.
 - 2.- Aunado a esto, incluirá además un sistema de desalojo para el caudal captado en muros en nivel inferior (Cárcamos de Bombeo, Cisternas, etc.), así como un sistema de rejillas en rampas de acceso al nivel inferior.
- C) De acuerdo a la planta de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
1. El proyecto contempla azoteas planas por lo que deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 6", esto considerando una pendiente de 2 % sobre losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
 2. Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 19 de 23

3. Se recomienda interrumpir la verticalidad de la bajante pluvial mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.
- D) 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:
 1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 2. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- E) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimiento 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.
- F) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- G) Adicional a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.



M. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-245/2015 de fecha 17-diciembre de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, para el presente trámite de Multifamiliar con 2 Torres de Departamentos (80 unidades) y que en lo siguiente se transcribe:

- Durante la etapa de construcción.-**
1. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
 2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, siendo pertinente señalar que el listado de sitios destinados a la disposición de escombros puede ser consultado en las instalaciones de la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales.
 3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08: 00 a 18:00 horas.

4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041 - SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
10. 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.
11. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
12. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

2012 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Durante la etapa de operación.-
Cón el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas.

Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valoración de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológico, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.

Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 21 de 23

interacción social de acuerdo al generó del edificio.

Generales

13. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del Proyecto denominado **"Fraccionamiento Habitacional Cumbres Allegro"**.
14. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 806/SPMARN - IA/12).
15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
16. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido Y/o Vibraciones

17. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o 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 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A y C) de 22:00 a 06:00 horas.
18. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientadas 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.
19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, o en interiores con espacios abiertos, jardines, azoteas ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

20. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo a la vía pública y/o áreas verdes.
21. 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.

Contaminación del Agua

22. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
23. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

Manejo de Residuos Sólidos

24. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
25. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
26. Deberá instalar contenedores con tapas para almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
27. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
28. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuo generados.

Reforestación

29. Cuenta con Cambio de Uso de Suelo emitido por la SEMARNAT (Oficio N° 139.04.-499(12) y cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-00732-12 y en caso de que el predio se

encuentre baldío deberá actualizar el permiso de desmonte ingresando el trámite correspondiente ante esta Dirección.

30. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 68-sesenta y ocho arboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 237-doscientos treinta y siete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 305-trescientos cinco árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), o bien plantar 76-setenta y seis árboles de la especie encinos con dimensiones de 10.0 centímetros en su tallo medido a 1.20 m de altura lo cual equivale a la cantidad de árboles anteriormente descrita, 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

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

N. Deberá cumplir en el establecimiento y durante la etapa de construcción con las recomendaciones en materia de prevención de riesgos y de seguridad, señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado en el oficio número DPCE-SAE-1/D-439/2012 de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2012-dos mil doce, con respecto al proyecto de construcción de edificios multifamiliares y unifamiliares, ubicado en la Avenida Alegre número 300, Fraccionamiento Cumbres Alegre, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo al artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5227/2015
EXP. ADM. L-250/2015
Página 23 de 23

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, respuestas, 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 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones o sobre cualquier petición elevada con tales propositos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

**ING. TOMAS DAVID-MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

TVNB / MBVT/giir

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Gabriel Zamora horas del día 31 del mes de Agosto del 2015.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Gabriel A. Zamora Pompa

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Gabriel A. Zamora Pompa

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NO. DE GAFETE 22144

