



INSTRUCTIVO

AL C. [REDACTED]
**APODERADO LEGAL DE CASAS JAVER S.A. DE C.V. Y
PRESIDENTE DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL "LOTE"
CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
CALLE 16 DE SEPTIEMBRE, COLONIA CENTRO EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E. -**

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000163-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000163-22, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado de la sociedad CASAS JAVER, S.A. DE C.V., y como Presidente del **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL "LOTE"**, respecto del predio ubicado en la avenida Allegro, número 300, fraccionamiento Cumbres Allegro, en Monterrey, Nuevo León, del que derivan los expedientes catastrales números 83-268-101 al 83-268-292, solicitud a través de la cual se pretenden obtener, las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR 192 UNIDADES PREVIAMENTE AUTORIZADO**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de 14,806.913 metros cuadrados, a nombre de la sociedad CASAS JAVER, S.A. DE C.V., y de los **CONDÓMINOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL "LOTE"**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. En cuanto al ingreso de la Solicitud de trámite:

a. Presenta solicitud original firmada por el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado de la sociedad CASAS JAVER, S.A. DE C.V. y Presidente del **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL "LOTE"**, respecto del predio ubicado en la avenida Allegro, número 300, fraccionamiento Cumbres Allegro, en Monterrey, Nuevo León, en la que solicita la Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar 192 unidades previamente autorizado.

2. Para acreditar la propiedad del inmueble que nos ocupa, se presenta lo siguiente:

a. Presenta copia simple de la Escritura Número [REDACTED] setecientos cinco, de fecha 15-quince de diciembre de 2011-mil once, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, referente al convenio de Disolución de copropiedad, mediante el cual **CASAS JAVER S.A. DE C.V.**, queda como propietario exclusivo del Polígono Definitivo D1-C, inscrito bajo el número [REDACTED] de fecha 22-veintidos de marzo de 2012-dos

mil doce. Monterrey
2021 2024



ELIMINADO: 1 Nombre, . Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023

EXP. ADM: L-000163-22

b. Presenta copia simple de la Escritura Número [REDACTED] de fecha 29-veintinueve de enero de 2016-mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el en el Primer Distrito del Estado, referente a la Fusión de las sociedades CASAS JAVER, S.A. DE C.V. como Fusionante y HOGARES JAVER, S.A. DE C.V., como Fusionada, inscrito bajo el número Folio Mercantil Electrónico Números 57891*9 y 65249*9 ambos de fecha 18-dieciocho de febrero de 2016-dos mil dieciséis.

3. Para acreditar el **interés que le asiste**, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.

a. Presenta copia simple de Escritura número [REDACTED] pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 1996-milnovecientos noventa y seis, respecto a la constitución de la Sociedad GRUPO VIMSA PROMOCIONES Y EDIFICACIONES, S.A. DE C.V., inscrito bajo Número [REDACTED] Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 31-treinta y uno de diciembre de 1996-mil novecientos noventa y seis.

b. Presenta copia simple de Escritura número [REDACTED] pasada ante la fe del Lic. Javier Leal González, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, de fecha 26-veintiseis de enero de 2006-dos mil seis, respecto a la modificación de la Sociedad GRUPO VIMSA PROMOCIONES Y EDIFICACIONES, S.A. DE C.V. al de CASAS JAVER, S.A. DE C.V.

c. Presenta copia simple de Escritura número 76,712-setenta y seis mil setecientos doce, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González titular de la Notaría Pública número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, de fecha 13-trece de julio de 2018-dos mil dieciocho, respecto al otorgamiento de poderes de CASAS JAVER S.A. DE C.V. a favor del C. Pablo Cesar Cardoza Guajardo, inscrito bajo Folio Mercantil electrónico número 57891, de fecha 23-veintitrés de julio de 2018-dos mil dieciocho.

d. Presenta Carta Poder, de fecha 16-dieciséis de agosto de 2022-dos mil veintidós, fungiendo como otorgante el C. [REDACTED] representante de CASAS JAVER S.A. DE C.V. como apoderado el C. [REDACTED] y como testigos los C. [REDACTED]

e. El Solicitante [REDACTED] en su carácter de apoderado de la sociedad CASAS JAVER, S.A. DE C.V. y Presidente del **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL "LOTE"**, presenta copia certificada de Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 23-veintitrés de junio de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Jesús Reza Santos, Titular de la Notaría Pública Número 99-noventa y nueve, respecto de la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Condóminos, en la cual se acuerda


"PRIMERA.-Se aprueba modificar lo determinado en el plano de régimen en condominio como "total de área común general cubierta y descubierta", modificándose el área de construcción de los cuales 95.11 m2 corresponden al puente y 89.88 m2 corresponden al techo del puente y la marquesina, dando un total de 184.99m2.

SEGUNDA.-Derivado de lo anterior, se aprueba el plano que representa el área de construcción del Régimen De Propiedad En Condominio Vertical "Lote", mismo que se agrega al presente como anexo "A" al acta de asamblea que al efecto se levante.

TERCERA. - Por lo anterior, se acuerda la actualización del plano en mención en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

CUARTA. - Se acuerda inscribir el plano adjunto al presente como anexo "A", que muestra la modificación realizada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para todos los efectos legales que haya lugar.

2/28


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



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

QUINTA.- Se aprueba que CASA JAVER, S.A. DE C.V. por medio de su representante legal o bien el presidente de esta asociación, el señor [REDACTED] gestionen los permisos de construcción ante las autoridades correspondientes.

SEXTA.- Se aprueba llevar a cabo todas las gestiones correspondientes, a fin de cumplir con lo dispuesto en desarrollo de este punto del orden del día."

Y se anexa copias de plano certificadas en actas fuera de protocolo 051/181,571/23 y 051/181,572/23, por el Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de fecha 20-veinte de junio de 2023-dos mil veintitrés, en los que los Condóminos firman la propuesta y votación y en su caso aprobación de la Modificación al Plano de Licencia Municipal de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar, Modificándose el área de construcción. En dicho acto, se aprueban los cambios realizados a la construcción en la cual no se modifican las Áreas Privativas de los condóminos, solamente la configuración de las áreas mencionadas para brindar una mayor comodidad y seguridad y plusvalía a los Condóminos y así continuar con la construcción de las Torres "A" y "C", las cuales siguen cumpliendo en configuración, pisos y número de departamentos como se aprobó en la Licencia antecedente del expediente administrativo R-000024-18, que se menciona en el siguiente apartado de antecedentes.

En el entendido que la persona moral denominada CASAS JAVER S.A. DE C.V., como desarrollador y titular del proyecto "Amaire", actualmente es propietario de 131 unidades privativas del total de 192 unidades privativas.

- f. Presenta copia de credencial para votar del C. [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral.
- g. Presenta copia de credencial para votar del C. [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral.
- h. Presenta copia de credencial para votar del C. [REDACTED] con número de [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral.
- i. Presenta copia de credencial para votar del C. [REDACTED] con número de Folio [REDACTED].

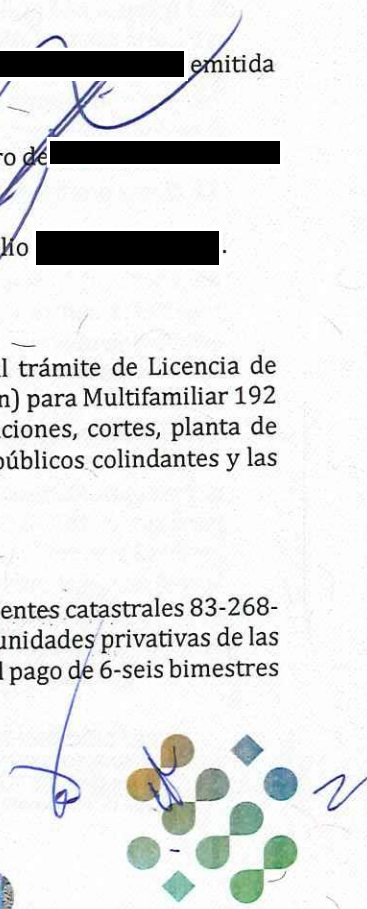
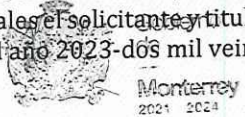
4. Plano de proyecto.

a. Presenta juego de Planos oficial (1 de 13 al 13 de 13) para análisis, correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) Y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar 192 unidades previamente autorizado, con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

a. Presenta copias simples de recibos por concepto de pago del Impuesto Predial de los expedientes catastrales 83-268-101 al 83-268-169, 83-268-171; 83-268-209 y 83-268-234 al 83-268-292, correspondientes a las unidades privativas de las cuales el solicitante y titular es "CASAS JAVER, S.A. DE C.V." como propietario, y que corresponden al pago de 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés, en fecha 16-dieciseis de enero de 2023-dos mil veintitrés.

[Handwritten signature]



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

6. Pago de derechos.

- a. El pago de derechos será generado al momento de su aprobación.

7. Fotografías del predio.

- a. Presenta 14-catorce fotografías, impresas a color del predio.

8. Comprobante de domicilio para recibir notificaciones.

- a. Presenta como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, la constancia de situación fiscal, con dirección 16 de septiembre, número 301, centro, San Pedro Garza García, Nuevo León.

9. Alineamiento vial.

- a. Presenta copia simple de Alineamiento Vial con expediente administrativo TV-000884-17, de fecha 08-ocho de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio identificado con el expediente catastral 83-268-002, en el cual se señala que, en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con las que colinda el predio. Esta información está supeditada a los cambios y/o reformas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, así como de cualquier otra disposición legal aplicable que la modifique, por tanto, su vigencia subsistirá, mientras no se modifiquen dichas disposiciones.

10. Póliza de seguro de responsabilidad civil.

- a. Presenta póliza de seguro número 03-05-010788-000-01, de la empresa Berkley International Seguros México, S.A. de C.V., a favor de CASAS JAVER S.A. DE C.V., con vigencia del 28-veintiocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés al 28-veintiocho de marzo de 2026-dos mil veintiséis, que mediante anexo a la póliza se detalla el asegurado Casas Javer/ Proyecto Allegro, con interés del asegurado: "Se ampara la responsabilidad civil en que pueda incurrir el asegurado por daños causados a terceros durante la ejecución de trabajos de construcción vertical Fraccionamiento 2 Torres".

11. Visto bueno Patronato de Bomberos.

- a. Presenta copia simple de dictamen de lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio folio IR18-008 de fecha 24-veinticuatro de enero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., para el proyecto de Edificio Multifamiliar previamente autorizado ubicado en avenida Cumbres Allegro, número 300, colonia Cumbres Allegro, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 83-268-002.

12. Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales.

- a. Presenta Memoria de cálculo estructural y planos estructurales, realizados por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha de diciembre de 2022-dos mil veintidós, anexando escrito de fecha 23-veintitres de febrero de 2023-dos mil veintitrés, donde se manifiesta como Responsable Asesor en Seguridad Estructural para el proyecto de Modificación al proyecto de construcción previamente autorizado, para el número de expediente administrativo L-000163-22, y copia de Cedula Profesional número [REDACTED] emitida por la Secretaria de Educación Pública en fecha 29 de junio de 2005-dos mil cinco.

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

2



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

13. Estudios.

a. Presenta el Estudio de Mecánica de Suelos, realizados por la empresa Geotecnia e Ingeniería de Monterrey, S.A de C.V. y firmada por el Ing. [REDACTED] con-cédula profesional [REDACTED] del año 2018-dos mil dieciocho, anexando escrito de fecha 28-veintiocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés, donde se manifiesta como Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos para la Modificación al proyecto de construcción para Multifamiliar de 192 unidades de vivienda (previamente autorizada) de dirección avenida Allegro, número 300, Lote número 2, manzana número 268, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral (70) 83-268-002.

b. Presenta Estudio Geológico realizado por la empresa GEOS-BMH, firmada por el Ing [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2023-dos mil veintitrés, anexando escrito de misma fecha, en el que se manifiesta como Responsable del Estudio de Riesgo Geológico, para el proyecto de complejo de edificios de departamentos, ubicado en la avenida Allegro, número 300, Lote Multifamiliar número 2, manzana número 268, Fraccionamiento Cumbres Allegro en Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral (70) 83-268-002.

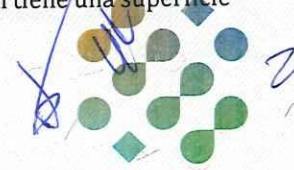
c. Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por la empresa Geotecnia e Ingeniería de Monterrey, S.A de C.V. y firmada por el Ing [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de febrero de 2023-dos mil veintitrés, anexando escrito de fecha 28-veintiocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés, en el que se manifiesta como Responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes para la Modificación al proyecto de construcción para Multifamiliar de 192 unidades de vivienda (previamente autorizada) de dirección avenida Allegro, número 300, Lote Multifamiliar número 2, manzana número 268, Fraccionamiento Cumbres Allegro en Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral (70) 70 83-268-002.

d. Presenta estudio Hidrológico realizado por el M.C. [REDACTED] con las siguientes cédulas profesionales números [REDACTED] de Ingeniero Civil y 1465488 de Maestría en Ciencias con especialidad en Hidrología Subterránea, estudio realizado en fecha enero de 2023-dos mil veintitrés, con escrito de fecha enero de 2023-dos mil veintitrés, en el que se manifiesta como Responsable del Estudio Hidrológico para el proyecto "Amaire" ubicado en la avenida Allegro, número 300, Lote Multifamiliar número 2, manzana número 268, Fraccionamiento Cumbres Allegro en Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral (70) 70 83-268-002.

14. Antecedentes.

a. Presenta copia simple de instructivo y planos (1 de 20 al 20 de 20), con oficio SEDUE 14235/2020, de fecha 26-veintiséis de junio del año 2020-dos mil veinte, dentro del expediente administrativo R-000024-18, en el que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las unidades privativas del Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de 3-tres edificios de carácter Habitacional con 192-ciento noventa y dos Viviendas (123 departamentos y 69 Lofts), en relación al predio ubicado en la avenida Allegro, número 300, en el Fraccionamiento Cumbres Allegro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 83-268-002.

b. Presenta copia simple de cartulina, instructivo, y planos con oficio número SEDUE 11255/2019, con número de expediente administrativo L-000034-18, de fecha 25-veinticinco de julio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autorizaron las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y DE USO DE EDIFICACIÓN DE 185 A 192 (69 TIPO LOFT Y 123 TIPO DEPARTAMENTO) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR, para el inmueble ubicado en la avenida Allegro, número 300, en el Fraccionamiento Cumbres Allegro, en 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 autorizada de 39,461.270 metros cuadrados, de los cuales se pretende construir 23,088.79 metros cuadrados.

c. Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos (1 de 8 al 8 de 8) con oficio número SEDUE 5227/2015, de fecha 20-veinte de agosto de 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo **L-250/2015**, relativos a la autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de las Licencias de Uso de Edificación (Ampliación de 105 a 185 viviendas) y Construcción (Ampliación) para Multifamiliar Previamente Autorizado, en relación con 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 39,461.27 metros cuadrados, una Barda de 452.919 metros lineales con una altura de 1.80 metros y muro de contención de 705.819 metros lineales.

d. Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos (1 de 7 al 7 de 7) con oficio número SEDUE 4476/2014 de fecha 27-veintisiete de mayo de 2015-dos mil quince, en el expediente **L-159/2014**, en el que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar (105-ciento cinco viviendas tipo departamento, distribuidas en 3-tres torres, con 35 viviendas cada una).

e. Presenta copia simple de instructivo y plano, con oficio 631/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de julio de 2013-dos mil trece, emitidos dentro del expediente administrativo **F-000053/2013**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que contiene la autorización a la persona moral denominada HOGARES JAVIER". 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 y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES ALLEGRO, relativo a una superficie de 154,608.75 metros cuadrados (Polígono DI-C), 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: 55,716.644 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.

Nota: Los estudios, cartas y vistos buenos externos que se describen en esta resolución, mencionando el expediente catastral (83-268-002) correspondiente al lote que figuraba, antes de la Autorización del Régimen en Condominio, por lo tanto, se valida cada estudio y cartas para la totalidad del desarrollo de las 3-tres torres.

15. Dictámenes internos.

a. Mediante oficio número **DGDV-0566/23 con expediente administrativo LTA-33/23**, de fecha 17-diecisiete de marzo de 2023-dos mil veintitres, la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, correspondiente al trámite Municipales de Modificación al Proyecto de Construcción para torres de Departamentos con 192 unidades del expediente administrativo L-163/22, de un predio ubicado en la avenida Allegro, número 300, en el Fraccionamiento Cumbres Allegro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 83-268-002, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en la presente resolución.

Monterrey
2021 2024

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



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

b. Mediante oficio número **DPT/E/003/ENERO/2023**, de fecha 16-dieciseis de marzo de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría emitió la **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual y a los estudios, Memoria de Cálculo Estructural y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, concluyendo que cumple con las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 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.

c. Mediante oficio número **DPTDU/V/205/2022**, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría emitió **Opinión técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, 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 la presente resolución.

d. Mediante oficio número **DPT/H027/2023**, de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió la **Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica** en forma factible, el cual fue realizado conforme al estudio Hidrológico elaborado por el [REDACTED] (Cédula profesional [REDACTED])

e. Mediante oficio número **DPT/G020/2023**, de fecha 27-veintisiete de marzo del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió la **Opinión Técnica Geológica-Geotécnica** en forma factible el cual fue realizado conforme al estudio Geológico elaborado por Ing. [REDACTED] (Cédula profesional [REDACTED])

16. Dictámenes Externos.

a. Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR18-008 de fecha 24-veinticuatro de enero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. para el proyecto de Edificio Multifamiliar previamente autorizado ubicado en la avenida Cumbres Allegro, número 300, colonia Cumbres Allegro, en Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 83-268-002.

17. Inspección ocular.

a. De acuerdo a **VERIFICACIÓN OCULAR** realizada en fecha 29-veintinueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, por el C. Verificador Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, con número de gafete 66626, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, se reporta que:

"Al predio que nos ocupa actualmente se da uso de multifamiliar (torre central "B", terminada) la torre sur "C" se encuentra detenida en su construcción en la primera losa y la torre norte "A" aún no se inicia, se cuenta con las áreas de amenidades y caseta de ventas". La torre referida como "B" se encuentra terminada y en uso, la torre "A" aún, no se inicia, ese espacio se encuentra baldío y sin uso, la torre "C" se encuentra detenida en la etapa de la primera losa, la edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los accesos, áreas libres, de recreo y de estacionamiento, por el frente de la calle Lince, se ubica una caseta de ventas, la cual no se refiere en el plano presentado". Salvo los cajones que se ubican en los complejos de las torres "A" y "C"; el resto si corresponden a lo referido en los planos del proyecto presentados y si están en uso". "se anexa croquis de microzonificación en que se refieren los usos y números oficiales a la vista de los inmuebles en el entorno que nos ocupa". "se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio en trámite y su entorno".

2021 2024



**Respecto a la caseta de ventas, el solicitante presenta un escrito de fecha 09-nueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, en el cual especifica que, la caseta es provisional con una permanencia temporal que posteriormente formara parte del área verde y estacionamientos del proyecto habitacional.

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

CONSIDERANDO:


PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los. artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones IV y X, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 1, inciso b), 12 fracción I, 14 fracción I, 15 fracción I, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13, 14, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado de la sociedad CASAS JAVER, S.A. DE C.V., y como Presidente del **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL "LOTE"**, respecto del predio ubicado en la avenida Allegro, número 300, fraccionamiento Cumbres Allegro, en Monterrey, Nuevo León, del que derivan los expedientes catastrales números **83-268-101 al 83-268-292**, solicitud a través de la cual se pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR 192 UNIDADES PREVIAMENTE AUTORIZADO**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de 14,806.913 metros cuadrados; así como a las demás constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. Con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada 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 Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** en una Zona Clasificada como **HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 VIVIENDAS O MAS POR LOTE) Y 1.1.3 MULTIFAMILIAR (LOFTS Y SUITES hasta 40 m2 por vivienda)** son considerados como **PROHIBIDO**, de acuerdo a lo señalado en dicho plan 10.1.2 Zonificación Secundaria, Zonas Habitacionales último párrafo, que indica lo siguiente:

"En las zonas habitacionales comprendidas en la zonificación secundaria, se establece los tipos de zona y los usos del suelo permisibles, sin embargo en el caso de la zona Habitacional Unifamiliar, aunque en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, se señala como uso permitido solo el habitacional unifamiliar, es importante aclarar que en dichas zonas, pueden existir casos de predios o inmuebles que ya cuentan con alguna licencia

8/28


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



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

de uso de suelo y/o edificación, obtenida previamente y en ese sentido podrán permitirse usos diferentes al unifamiliar, siempre y cuando se acredite el derecho adquirido. Estos usos diferentes a la vivienda se ubican en zonas de la ciudad, como Colinas de San Jerónimo, Cumbres, el Huajuco, entre otras."

Es importante señalar, que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente resolución, queda establecer que el predio identificado con el expediente catastral 83-268-002 que en el presente caso **ya cuenta con autorización de Uso de Suelo Multifamiliar en la aprobación de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas de los lotes del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización inmediata, denominado Cumbres Allegro con expediente administrativo F-053/2013, de fecha 23-veintitrés de julio de 2013-dos mil trece, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y posteriormente las licencias L-159/2014; L-250/2015 y L-000034-18, esta última como Licencias de Construcción (Modificación al proyecto) y Uso de Edificación consistente en la modificación de 07-siete torres de departamentos con 185-ciento ochenta y cinco viviendas a 03-tres torres de departamentos con 192-ciento noventa y dos unidades de vivienda multifamiliar (69 tipo Loft y 123 tipo Departamento).**

CUARTO. Que el plano del proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de la Construcción

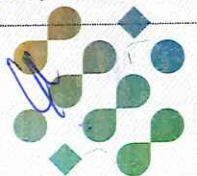
Área Autorizada: **23,088.79 m2**
 Construcción Existente Autorizada: **8,262.29 m2**
 Área por Construir: **14,641.51 m2**
Total de Construcción: 22,903.80 m2

Datos de la Edificación:

Área de Edificación Autorizada: **8,262.29 m2**
 Área de Edificación por Autorizar: **14,641.51 m2**
Total de Edificación: 22,903.80 m2

Cajones de Estacionamiento: **366 cajones.**
Estacionamiento techado: 890.58 m2

| NIVEL | (m2) Autorizada | (m2) Existente Autorizada | (m2) Por Construir | (m2) Total | Distribución |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------|---|
| SÓTANO 1 | 2,191.22 | 493.41 | 1,697.81 | 2,191.22 | Caseta de vigilancia, baños, escaleras, elevadores, subestación eléctrica y 366-trescientos sesenta y seis cajones de estacionamiento. |
| 1 NIVEL (antes Planta Baja) | 2,855.86 | 1,166.22 | 1,594.53 | 2,760.75 | En torre A cuenta con 7-siete departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 03-trés departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre C cuenta con 06-seis departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. |



| | | | | | |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|---|
| 2 NIVEL (antes 1 Nivel) | 2,924.99 | 1,548.79 | 1,286.32 | 2,835.11 | En torre A cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 09-nueve departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre C cuenta con 11-once departamentos cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. |
| 3 NIVEL (antes 2 Nivel) | 2,789.13 | 929.58 | 1,859.55 | 2,789.13 | En torre A cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre C cuenta con 11-once departamentos cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. |
| 4 NIVEL (antes 3 Nivel) | 2,787.54 | 929.75 | 1,857.79 | 2,787.54 | En torre A cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre C cuenta con 11-once departamentos cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. Área de Amenidades con puente, alberca, Business Center, Gimnasio, Baños Lobby Salón de Eventos, asadores y jardines. |
| 5 NIVEL (antes 4 Nivel) | 2,718.34 | 912.91 | 1,805.43 | 2,718.34 | En torre A cuenta con 12-doce departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 11-once departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre C cuenta con 09-nueve departamentos cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. |
| 6 NIVEL (antes 5 Nivel) | 2,556.01 | 868.66 | 1,687.35 | 2,556.01 | En torre A cuenta con 06-seis departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 09-nueve departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre C cuenta con 06-seis departamentos cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. |
| 7 NIVEL (antes 6 Nivel) | 2,376.45 | 788.79 | 1,587.66 | 2,376.45 | En torre A cuenta con 07-siete departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre B cuenta con 06-seis departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. En torre C cuenta con 05-cinco departamentos cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. |
| 8 NIVEL (antes 7 Nivel) | 1,889.25 | 624.18 | 1,265.07 | 1,889.25 | En torre A cuenta con 04-cuatro departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. |



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO INTEGRADO,
 COMPACTO Y EFICIENTE



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

| | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|---|
| | | | | | En torre B cuenta con 04-cuatro departamentos (cocina, estancia, comedor, baño, terraza, recamaras con vestidor y baño) escaleras y elevadores. |
| Total | 23,088.79 | 8,262.29 | 14,641.51 | 22,903.80 | |

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL ANTECEDENTE PRESENTADO

| Superficie global a dictaminar: 14,806.913 m2 | | | | |
|---|-------|-----------|----------|------------|
| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS | NORMA | | PROYECTO | |
| | COEF | M2 | COEF | M2 |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.70 | 10,364.84 | 0.28 | 4,164.45 |
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 1.50 | 22,210.37 | 1.49 | *22,013.22 |
| ÁREA LIBRE | 0.30 | 4,442.07 | 0.72 | 10,642.463 |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15 | 2,221.04 | 0.19 | 2,862.73 |

* El proyecto de edificación presentado, atento al antecedente, cumple 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, Nuevo León, particularmente con el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo), de 1.50 veces (22,210.37 metros cuadrados como máximo de acuerdo a la superficie de 14,806.913 metros cuadrados), cuyo proyecto presenta 1.49 (22,013.22 metros cuadrados, que resultan de restarle a la construcción total de 22,903.80 metros cuadrados, el área de 890.58 metros cuadrados de estacionamiento techado; ello, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del apartado de "Notas" del artículo 36 del citado Reglamento de Zonificación y Uso del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

QUINTO. NORMATIVIDAD DE ESTACIONAMIENTO

| ANÁLISIS ESTACIONAMIENTO (GIRO) | DE REQUERIMIENTOS CAJÓN POR CADA | | PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PROYECTO | | SOLUCIONA CON: 366 cajones | OPINIÓN CUMPLE |
|--|-------------------------------------|----------|--------------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------|
| | CANTIDAD | UBS | CANTIDAD | REQUIERE | | |
| 1.1.2 multifamiliar (2 o más viviendas por lote) | 2.3 cajones | vivienda | 123 | 283 CAJONES | | |
| 1.1.3 Multifamiliar (Lofts y suites...) | 1.2 cajones | vivienda | 69 | 83 cajones | | |
| REQUIERE UN TOTAL | | | 366 CAJONES | | | |

En cuanto al requerimiento de cajones de estacionamiento, presenta 366 cajones de estacionamiento dentro del predio, señalados en las autorizaciones de antecedente, por lo que sigue cumpliendo y de acuerdo a escrito presentado en fecha 09-nueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, se compromete a habilitar la totalidad de cajones de estacionamiento.

SEXTO. Es importante resaltar que el solicitante al momento del ingreso de este expediente en fecha 19-diecinueve de agosto de 2022-dos mil veintidós, su Licencia de construcción (antecedente) se encontró fuera de vigencia, al no cumplir con el requisito del artículo 27 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para acceder a una prórroga; por lo que, ingresó su solicitud como **Licencias Municipales de Construcción (Modificación al proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar 192 unidades previamente autorizadas**, de las cuales 63 unidades de la torre "B" se encuentran construidas. Estableciendo que la modificación a la

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



ELIMINADO: 1.Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

construcción, y en la cual no se modifican las áreas privativas de los condóminos, solamente la configuración de las áreas de puente, techo de puente y marquesina, (de acceso al desarrollo y a las amenidades).

Además de lo graficado en el plano, para brindar una mayor comodidad y seguridad a los Condóminos, allega copia certificada de Escritura Pública Número 5606-cinco mil seiscientos seis, de fecha 23-veintitrés de junio de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Jesús Reza Santos, Titular de la Notaría Pública Numero 99-noventa y nueve, respecto a la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Condóminos, en la cual se acordó:

"PRIMERA.-Se aprueba modificar lo determinado en el plano de régimen en condominio como "total de área común general cubierta y descubierta", modificándose el área de construcción de los cuales 95.11 m2 corresponden al puente y 89.88 m2 corresponden al techo del puente y la marquesina, dando un total de 184.99m2.

SEGUNDA.-Derivado de lo anterior, se aprueba el plano que representa el área de construcción del Régimen De Propiedad En Condominio Vertical "Lote", mismo que se agrega al presente como anexo "A" al acta de asamblea que al efecto se levante.

TERCERA. - Por lo anterior, se acuerda la actualización del plano en mención en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

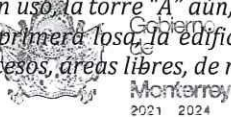
CUARTA. - Se acuerda inscribir el plano adjunto al presente como anexo "A", que muestra la modificación realizada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para todos los efectos legales que haya lugar.

QUINTA.- Se aprueba que CASA JAVER, S.A. DE C.V. por medio de su representante legal o bien el presidente de esta asociación, el señor PABLO CÉSAR CARDOZA GUAJARDO gestionen los permisos de construcción ante las autoridades correspondientes.

SEXTA.- Se aprueba llevar a cabo todas las gestiones correspondientes, a fin de cumplir con lo dispuesto en desarrollo de este punto del orden del día."

Así, al presentar la aprobación de los Condóminos para las modificaciones de las áreas antes mencionadas y la aprobación para que el C [REDACTED] en su carácter de apoderado de la sociedad CASAS JAVER, S.A. DE C.V., y como Presidente del **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL "LOTE"**, continúe con el trámite relativo a la construcción de las Torres "A", con expedientes catastrales 83-268-101 al 83-268-169" y Torre "C" con expedientes catastrales 83-268-234 al 83-268-292, las cuales siguen cumpliendo en configuración de áreas, pisos y número de departamentos como fueron aprobados en el último antecedente, que así lo muestra en los planos de proyecto presentados, los estudios, cartas y vistos buenos externos presentados y que se describen en esta resolución, mencionando el expediente catastral (83-268-002) correspondiente al lote que figuraba, antes de la Autorización del Régimen en Condominio, por lo tanto, se valida cada estudio y cartas para la totalidad del desarrollo de las 3-tres torres.

SÉPTIMO. Por otra parte, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada por inspector adscrito en fecha 29-veintinueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, al momento de la inspección al predio, "actualmente se da uso de multifamiliar (torre central "B", terminada) la torre sur "C" se encuentra detenida en su construcción en la primera losa y la torre norte "A" aún no se inicia, se cuenta con las áreas de amenidades y caseta de ventas". La torre referida como "B" se encuentra terminada y en uso, la torre "A" aún, no se inicia, ese espacio se encuentra baldío y sin uso, la torre "C" se encuentra detenida en la etapa de la primera losa, la edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los accesos, áreas libres, de recreo y de estacionamiento"



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

12/28

2



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

OCTAVO. En cuanto al Uso de Edificación, la Ley de Asentamientos Humanos de referencia, en el segundo párrafo del artículo 326, establece que la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados, y en caso de no darse cumplimiento, se dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR 192 UNIDADES PREVIAMENTE AUTORIZADO**; respecto del predio que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR 192 UNIDADES PREVIAMENTE AUTORIZADO**; respecto del predio ubicado en la avenida Allegro, número 300, fraccionamiento Cumbres Allegro, en Monterrey, Nuevo León, del que derivan los expedientes catastrales números **83-268-101 al 83-268-292**.

SEGUNDO. El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

EN CUANTO A LA CONSTRUCCIÓN

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 3 al 3 de 3), 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 **Licencias Municipales de Construcción (Modificación al proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar 192 unidades previamente autorizado**, 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, como lo establece el 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León 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 para el Estado de Nuevo León, y artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, 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 apege 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 apercebir 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, Nuevo León, y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.

14/28



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

21. 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, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

EN CUANTO A LA EDIFICACIÓN QUEDA CONDICIONADO A LO SIGUIENTE:

1. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
2. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
3. 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 licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Edificación para **Multifamiliar**.
5. 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).
6. **Deberá de respetar y habilitar los 366-trescientos sesenta y seis cajones de estacionamiento aprobados en el antecedente presentado, dentro de su predio y deberá seguir cumpliendo y habilitar los cajones para personas discapacitadas, como se muestran en los planos de proyecto.**
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previniendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
16. Queda prohibida la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.



A) La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió Lineamientos en materia ambiental con el número de oficio DGDV-0566/23, dentro del dictamen LTA-33-22, de fecha 17-diecisiete de marzo de 2023-dos mil veintitrés correspondiente al expediente administrativo L-000163-22 de un predio ubicado en la avenida Allegro, número 300, en Cumbres Allegro de esta ciudad, en el que se estableció que deberá respetar lo indicado en dicho dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.NAE).
2. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Cumbres Allegro" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible (ahora Secretaría de Medio Ambiente del Estado, Oficio Núm. 2685/SPMARN-IA/18).
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Cumbres Allegro".
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. 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

6. 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.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
8. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
9. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. 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.
13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
14. 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

- 15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 17. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 19. 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

- 20. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 21. 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.
- 22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 29-veintinueve árboles de especie nativos, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 183-ciento ochenta y tres árboles), y debido a que 150 cajones están bajo construcción, se repusieron 75 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

- 26. 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.

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

B) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/003/ENERO/2023, de fecha 16-dieciseis de marzo del 2023-dos mil veintitrés emitido en forma factible por la Dirección De Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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



7411

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

- 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.
- Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del diseño estructural.
- El Asesor en Seguridad Estructural [REDACTED] Cédula Profesional [REDACTED] presenta una carta responsiva en donde menciona que "[...] el estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural, revisado para la Licencia de Construcción, en la cual se autorizaron 23,088.79/71 2, bajo el expediente administrativo L-000034-18, de fecha 25 de julio de 2019, realizado por el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] el cual se autorizó mediante oficio número DPT/E/306/SEPTIEMBRE/2018, de fecha 24 de octubre de 2018, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta H. Secretaría, No sufre cambio alguno y el proyecto se construyó de acuerdo a la memoria de cálculo de ingeniería estructural presentada, de la cual me responsabilizo junto con Casas Javer, SA de CV en el trámite de Modificación de Proyecto de Construcción previamente autorizado, ahora con área de construcción de 22,903.80m², identificado con el número de expediente L-000163-22, ingresado a esta H. Secretaría el 19 de agosto de 2022"
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

Con el propósito de preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, se apercibe al Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, que 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.

Las especificaciones establecen solamente los requisitos mínimos necesarios para proporcionar seguridad estructural; además, considerando la existencia de una gran cantidad de material disponible sobre el tema, los cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo; a continuación, se mencionan solo algunas de ellas, para ser aplicadas al presente proyecto:

a) Con referencia al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, deberán sujetarse a lo siguiente:

• Artículo 52, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a las excavaciones en el límite de propiedad o colindancia.

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

2



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

- Artículo 55, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a la colocación de vertederos en los muros de contención.
- Artículo 57, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a que, si debido al proyecto, se necesita de más altura para los niveles de la construcción, se escalonarán los muros de contención dentro de cada predio, cumpliendo con la disposición de que la altura no debe exceder de tres metros y medio.
- Artículo 58 capítulo V del Proceso de Construcción, referente a los taludes que resulten al realizar actividades constructivas, las cuales deberán tener como altura límite tres metros.
- Artículo 59 capítulo V del Proceso de Construcción, referente a la estabilidad estructural en las zonas en declive y protección del suelo de soporte.
- Artículo 61 capítulo V del proceso de Construcción, relativo a las cimbras para losas de concreto.
- Artículo 63 capítulo V del proceso de Construcción, relativo a las construcciones para áreas de estacionamientos.
- Artículo 66, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo al sistema de recolección de las aguas pluviales provenientes de las azoteas.
- Artículo 67, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a las salidas de emergencia en edificios o locales que alberguen a más de cien personas.
- Artículo 79, 80, 81, 82 capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a la colocación de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, etc.
- Artículo 87, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a la necesidad de desalojar el agua freática durante el proceso de cimentación.
- Artículo 99, 100, 103 y 104 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente al diseño de toda estructura.
- Artículo 107, capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de sismo.
- Artículo 108 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de viento.
- Artículo 109 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la velocidad base del viento para la región de 143 km/hr.
- Artículo 110 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la cimentación y desplante de toda edificación.
- Artículo 111 y 118 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio.



- Artículo 117 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente al diseño de los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno.
- Artículo 119 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente al tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción, de los cuales deberá de incluirse una justificación en la memoria de diseño.

b) Por último, durante el proceso constructivo, deberá cumplir cabalmente con lo estipulado en el Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado (ACI), Manual del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AISC), Manual del Instituto Americano de Hierro y Acero (AISI), Manual de la Sociedad Americana de Ingenieros Civiles (ASCE), Manual de La Sociedad Americana para la Soldadura (AWS) y Manual de Comisión Federal de Electricidad.

c) 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 apegue a lo presentado para su autorización; POR LO TANTO:

Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en el CAPÍTULO III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a lo dispuesto 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 mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

C) En materia Vial deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/205/2022, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2022-dos mil veintidós, emitido en forma factible por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Le Informo lo siguiente:

- 1) El proyecto se presenta con un antecedente autorizado de la Licencia L-034/2018 donde se autoriza las Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación de 185 a 192 (69 tipo Loft y 123 tipo Departamento) unidades de vivienda multifamiliar.

El nuevo proyecto presentado a revisión comprende una reducción mínima en las áreas de construcción totales, mostrando la misma configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones), presentando mínimos cambios los cuales se revisan en la presente Licencia.

Cabe hacer mención que en el mencionado antecedente se autorizan cajones de estacionamiento dispuestos en filas de 2 vehículos (tipo tándem), los cuales se asignan a un mismo departamento conforme al acuerdo respectivo aprobado.

Considerando el antecedente autorizado se condiciona al desarrollador a cumplir con las siguientes obligaciones, mismas que forman parte del acuerdo de la Licencia L-034-2018.

- 2) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Cumbres Alegre deberá respetar un ancho total de 27.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



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



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

- b) Para la avenida Lince deberá respetar un ancho total de 19.00 metros respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

- 6) Con respecto a los cajones de estacionamiento propuestos mediante una disposición en fila de dos vehículos (tipo tandem), dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda con el fin de evitar conflictos entre los usuarios del estacionamiento. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o horizontal, señalando a qué departamento corresponde.



- 7) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. La rampa de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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

- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 11) 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 podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

- 12) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- 13) 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.

- 14) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la





OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- 15) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en los pasillos de circulación y en la zona de los accesos.
- 16) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 17) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 18) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
- 19) 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 autoridad municipal podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 20) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es **factible** desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

D) En materia de Hidrológica-Hidráulica deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/H027/2023, de fecha 24 de marzo del 2023-dos mil veintitrés emitido en forma factible por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

OPINION TECNICA

Tomando en cuenta, el estudio Hidrológico-Hidráulico presentado y realizado por el [redacted] con fecha marzo 2018 y anexo realizado por el [redacted] de enero del 2023; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelos del Municipio de Monterrey.

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

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



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 desalojo 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. 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.
6. 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.
7. 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 No. 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.

E) En materia Geológica-Geotécnica deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/G020/2023, de fecha 27 de marzo del 2023-dos mil veintitrés emitido en forma factible por la Dirección De Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

OPINIÓN TÉCNICA

2021 2024

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



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el expediente con No. de Licencia: L-034-18.

Tomando en cuenta la opinión técnicas emitidas en esta Dirección en fecha de 23 de Julio de 2019 y en 07 de febrero de 2023 y habiéndose presentado los planos arquitectónicos con las correcciones solicitadas, Estudio Geológico con carta responsiva realizado por el [redacted] con fecha de febrero de 2023, Estudio de Mecánica de Suelos con carta responsiva realizado por el [redacted] (Cédula [redacted] con fecha de marzo de 2023; y el Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por [redacted] (Cédula [redacted] con fecha de marzo de 2023; esta Dirección considera que cuenta con la información requerida para proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del desarrollo implica.

Con respecto al Estudio Geológico:

El predio en estudio se ubica en la zona baja de la ladera Noreste de la Sierra de Las Mitras, en la zona limítrofe de la región fisiográfica denominada Provincia Sierra Madre Oriental. El terreno presenta un desnivel de 20.00m. entre sus límites y una pendiente promedio de estimada de la relación de distancia entre el punto más bajo y el de mayor elevación y el desnivel. La roca lutita constituye el basamento de los materiales superficiales no consolidados. se caracteriza por su buena consistencia estar confinada y no presenta huecos, ni oquedades. El conglomerado presenta tres materiales que se caracterizan por su consistencia y cementación variable: gravas empacadas en arcilla calichosa y conglomerado con fuerte cementación con un espesor mínimo de 1.0m. Así se tienen materiales de relleno los cuales tienen un espesor de hasta 8.00m. en la porción la antigua cañada adyacente al lindero Sur. Los materiales del relleno fueron depositados por volteo y en general se muestran estables. sin embargo. fueron detectados agrietamientos en su hombro condición derivada de la falta de confinamiento e infiltración de agua de precipitación. La inspección visual determinó que es posible la afectación por los excedentes de los escurrimientos inducidos desde la parte alta del fraccionamiento hasta la parte sur. La probabilidad de que se presente en los taludes de Corte proyectados aumenta durante el periodo de lluvias extraordinarias, debido a la infiltración del agua de precipitación pluvial y consecuente reducción de las propiedades geomecánicas de la roca (cohesión y fricción).

Con respecto al Estudio de Estabilidad de Taludes:

Para la revisión de los taludes se procedió a utilizar 8 secciones topográficas de los cuales se tomó la sección No. 2. la cual define el ángulo de reposo que se desea dejar en el corte y con las propiedades mecánicas determinadas a partir del sondeo y el software ILA. se determinó lo siguiente: Bajo las condiciones analizadas, el talud puede permanecer estable de forma segura menos hasta los 8 50m de profundidad si se deja la geometría propuesta. pues los valores de F.S mostrados por las superficies potenciales de falla son superiores al mínimo recomendado.

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:

Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá aperebir 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 de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

F) MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

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



Se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislantes 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



OFICIO No.: SEDUSO/24579/2023
EXP. ADM: L-000163-22

- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

A) MATERIA DE SEGURIDAD CIVIL.

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR18-008 de fecha 24-veinticuatro de enero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. para el proyecto de Edificio Multifamiliar previamente autorizado ubicado en Av. Cumbres Allegro No. 300 Colonia Cumbres Allegro, Monterrey N.L. identificado con el expediente catastral 83-268-002.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

QUINTO. Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

DESARROLLO INTEGRADO
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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, 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."

SÉPTIMO. 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; asimismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Asimismo, en relación con la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

DECIMO. Expídanse las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR 192 UNIDADES PREVIAMENTE AUTORIZADO**, 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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cumplase. -----

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

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

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

TVNB/VJPP/MACS/JEGH/JPPB

Lo que, notifico a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de Apoderado siendo las 11:30 horas del día 4 del mes de septiembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Elena Marquez
No. DE GAFETE 212098
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
IDENTIFICACION _____
FIRMA _____

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.