



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/013762024 EXP. ADM: L-USDE-000187-23-02

INSTRUCTIVO

DESARROLLO TORRE MUNE, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALLE LERMA, NÚMERO 1859, COLONIA MITRAS CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN. Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número **L-USDE-000187-23-02**, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo **L-USDE-000187-23-02**, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. FRANCISCO ALBERTO LÓPEZ LOTINA**, en su carácter de apoderado de las personas morales **DESARROLLO TORRE MUNE, S.A. DE C.V. e INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V.**, propietarias del inmueble ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, colonia Sierra Ventana, en Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral número 70) 38-152-005, con una superficie de 3,144.56 metros cuadrados; solicitud a través de la cual, se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 44-CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

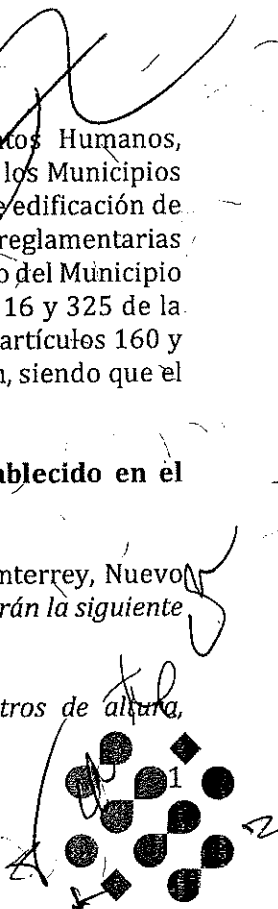
A) Para el trámite de licencia de construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

Monterrey 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA LAS CONSTRUCCIONES, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12770



II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** de construcción de **8,234.53 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 metros cuadrados de construcción.

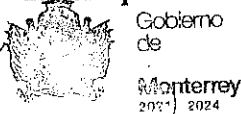
Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de **Obra Nueva**, siendo los señalados en el **artículo 20**, el cual establece que: **"Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"**

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de **8,234.53** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo, del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta solicitud de trámite firmada por el C. Francisco Alberto López Lotina, como apoderado de INMOBILIARIA DOSENCINOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE Y DESARROLLO TORRE MUNE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de propietarias del predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, Colonia Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 38-152-005, a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (44 VIVIENDAS)**, signado también por el Director Responsable de Obra, Arquitecto **1** con cédula profesional **2** quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha junio de 2023- dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en los artículos 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

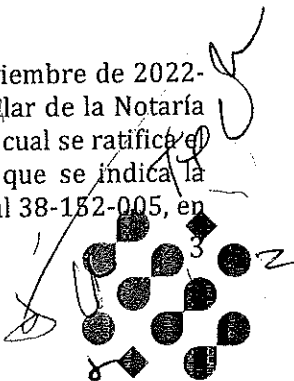
2. **Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.**





- No aplica este requisito para este tipo de trámite.
- 3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.**
- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 3 al 3 de 3) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados el C. Francisco Alberto López Lotina, como apoderado de las sociedades denominadas INMOBILIARIA DOSENCINOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y DESARROLLO TORRE MUNE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (propietarias), y por el Director Responsable de Obra, el Arq. [redacted] con cédula profesional [redacted] en relación con el predio que nos ocupa.
- 4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.**
- 4.1. Para acreditar la propiedad o posesión del predio presenta:**
- Presenta copia simple de escritura pública número 22,180-veintidós mil ciento ochenta, de fecha 06-seis de abril de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Hernán-Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito; relativa a un Contrato de Compra Venta de Bienes-Inmuebles, a favor de la sociedad mercantil denominada "DESARROLLO TORRE MUNE" S.A. DE C.V.; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 5664, Volumen 309, Libro 227, Sección 1 Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciseis de junio del 2021-dos mil veintiuno.
 - Presenta copia simple de la escritura pública número 30,914-treinta mil novecientos catorce, de fecha 03-tres de noviembre de 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; relativa a un Contrato de Compra Venta de Derechos de Copropiedad de Bienes Inmuebles, a favor de la sociedad mercantil denominada " INMOBILIARIA DOSENCINOS" S.A. DE C.V.; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 485, Volumen 312, Libro 20, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 13-trece de enero de 2022-dos mil veintidós.
 - Presenta acta fuera de protocolo número 011/573/22, de fecha 14-catorce de noviembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Luis Reese García, Titular de la Notaría Pública número 11-once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, que contiene la **Fe de Hechos**, con relación a los límites, colindancias y superficie para una **Rectificación de Medidas** del predio identificado con el número de expediente catastral 38-152-005, con una superficie resultante de 3,144.56 metros cuadrados.

Presenta Acta Fuera de Protocolo No. 011/600/22, de fecha 23-veintitrés de noviembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Luis Reese García, Titular de la Notaría Pública número 11-once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, mediante la cual se ratifica el escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, en el que se indica la descripción correcta del predio identificado con el número de expediente catastral 38-152-005, en



relación con los límites, colindancias y superficie para una **Rectificación de Medidas**, con una superficie resultante de **3,144.56** metros cuadrados; misma que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 8386, Volumen 127, Libro 168, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 16-dieciséis de diciembre de 2022-dos mil veintidós.

4.2. Para acreditar el interés que le asiste presenta:

- Presenta copia simple de la escritura pública número 24,763-veinticuatro mil setecientos sesenta y tres, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, relativa a la constitución de la sociedad denominada "INMOBILIARIA DOSENCINOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y el otorgamiento de diversos poderes y facultades de la sociedad a favor de dos personas, entre ellas el C. Arturo Manuel Guerra Anzaldúa, registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 2017083004, de fecha 13 de Octubre del 2017.
- Presenta copia simple de acta fuera de protocolo número 046/59,387/22, de fecha 11-once de mayo del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual hace constar y certifica el Poder General para Actos de Administración limitado otorgado por el Lic. Arturo Manuel Guerra Anzaldúa, en su carácter de representante legal de "INMOBILIARIA DOSENCINOS" S.A. DE C.V., a favor de diversas personas, entre ellas, los [REDACTED] [REDACTED] / Francisco Alberto López lotina.
- Presenta copia simple de la escritura pública número 32,561-treinta y dos mil quinientos sesenta y uno, de fecha 05-cinco de enero de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "DESARROLLO TORRE MUNE" SOGIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y el otorgamiento de diversos poderes y facultades de la sociedad a favor del C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego; registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 2021002115, de fecha 19-diecinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta copia simple de acta fuera de protocolo número 107/32,828/21, de fecha 16-dieciséis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Camúzano, Titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en la cual hace constar y certifica el Poder Especial para Actos de Administración otorgado por el C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, en su carácter de representante legal de "DESARROLLO TORRE MUNE" S.A. DE C.V., a favor de diversas personas, entre ellas, a los C.C. [REDACTED] [REDACTED] y Francisco Alberto López Lotina.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. Arturo Manuel Guerra Anzaldúa (apoderado legal de la sociedad denominada INMOBILIARIA DOSENCINOS S.A. DE C.V. como propietario) [REDACTED] [REDACTED]



OFICIO No. SEDUSO/013762024
EXP.ADM: L-USDE-000187-23-02

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego (apoderado legal de la sociedad denominada DESARROLLO TORRE MUNE S.A. DE C.V. como propietario), número [redacted] 3
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Francisco Alberto López Lotina, en representación de la INMOBILIARIA DOSENCINOS S.A. DE C.V. Y DESARROLLO TORRE MUNE S.A. DE C.V., número [redacted] 3 (apoderado).

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple del recibo oficial número 409A-1819, de fecha 29-veintinueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, (correspondiente a los 06-seis bimestres) correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral 38-152-005.

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

- Presenta Memoria de Cálculo Estructural de fecha octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. [redacted] 1 con cédula profesional número [redacted] 2 manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 30-treinta de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, anexo a dicha memoria de cálculo, en relación con el proyecto solicitado de Licencia de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Habitación (multifamiliar 44-viviendas), para el predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, Fraccionamiento Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 38-152-005.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000488/21, de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, del Fraccionamiento Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 38-152-005, en el cual se indica "...NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio", sin embargo es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha 12 de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizados y signados por el Ing. [redacted] 1 con número de cédula Profesional [redacted] 2 en relación al proyecto solicitado de Licencia de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 44 unidades de vivienda tipo departamento), para el predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064.



Fraccionamiento Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 38-152-005.

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos en original realizado y signado por la Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional número de [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 05-cinco de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

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

- Mediante oficio número DPCE-SAP-AR-829/2023, de fecha 06-seis de diciembre de 2023-dos mil veintitrés; la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementar durante la etapa de construcción, respecto del **Proyecto de Licencias Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional (multifamiliar 44 viviendas)**, a ubicarse en Cerro de Lampazos número 4064, Colonia Sierra Ventana, en Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 38-152-005.
- Presenta dictamen y planos con folio IR22-576, de fecha 08-ocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencia de Construcción (obra nueva), y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar con 44-cuarenta y cuatro viviendas); ubicado en la Manzana 152; Lote 05; calle Cerro de Lampazos, número 4064; colonia Sierra Ventana en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 38-152-005.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta "Autorización Condicionada, en Materia de Impacto Ambiental", contenida en el oficio número 4045/IA/22, de fecha 12-dóce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**; en un predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos número 4064, en la colonia Sierra Ventana en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta "Constancia de cumplimiento a condicionante de compensación ambiental", contenida en el oficio número 1568/SMA-DIRA/23, de fecha 19-diecnueve de junio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del

Monterrey
2023 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL
DESARROLLO INTEGRADO
CIVIL Y URBANO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. SEDUSO/013762024 EXP. ADM: L-USDE-000187-23-02

Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual se hizo constar el cumplimiento a las condicionantes señaladas en el oficio descrito en el punto que antecede.

13. Estudio de impacto vial.

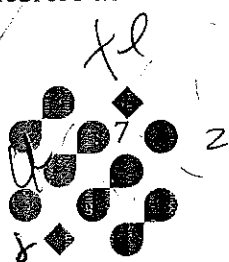
- Presenta Estudio de Movilidad de fecha junio de 2022-dos mil veintidós, firmado por el M.C. Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con cedula profesional número 6720939.
Acompaña copia de oficio número DGMEP/314/2023, de fecha 29-veintinueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se otorgó visto bueno condicionado a la propuesta de Movilidad.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología.

- Presenta Estudio Geológico de fecha del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. Geólogo Ambiental [redacted] con Cédula Profesional número [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación con el proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, colonia Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70)38-152-005.
Presenta Estudio de Hidrológico-Hidráulico, realizado y signado por el Ing. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] y manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación con el proyecto solicitado, para el predio identificado con el número de Expediente Catastral (70)38-152-005.

Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia simple de la Póliza número [redacted] expedida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS, S.A. DE C.V., con una vigencia del 02-dos de febrero de 2024-dos mil veinticuatro al 02-dos de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de Póliza de Responsabilidad Civil Contratista; dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.
Presenta copia de carta cobertura con número de [redacted] con fecha 07-siete de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, expedida por GMX- GRUPO MEXICANO DE SEGUROS, S.A. DE C.V., con una vigencia desde 02-dos de febrero del 2024-dos mil veintitrés hasta el día 02-dos de febrero del 2025-dos mil veinticinco.



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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,**
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado identificado con el inciso **A)**, en sus numerales 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13 y 14, del presente resultando.

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

- Presenta copia simple de instructivo y planos con número de oficio SEDUSO/24640/2023, emitidos dentro del expediente administrativo L-000252-22, de fecha 05-cinco de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible autorizó la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL(MULTIFAMILIAR CON 44-CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del inmueble ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, en la colonia Sierra Ventana, en este Municipio, identificado con el número de expediente catastral 70) 38-152-005, con superficie total de 3,144.56 metros cuadrados.

VI. Pago de derechos correspondientes;

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000031550, de fecha 13-trece de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Edificación.
- Por otra parte, deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

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

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



- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- IX. Alineamiento Vial;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado identificado con el inciso A) del presente resultando.

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

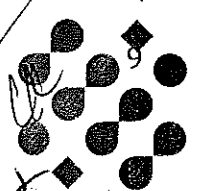
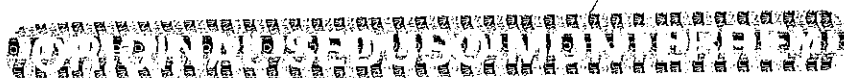
- Presenta copia simple de instructivo y planos (1 de 3 al 3 de 3), con número de oficio SEDUSO/24640/2023, de fecha 05-cinco de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, emitidos dentro del expediente administrativo L-000252/22, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se autorizó la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional (multifamiliar con 44-cuarenta y cuatro unidades de vivienda tipo departamento), en el predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, del fraccionamiento Sierra Ventana, en este municipio, identificado con el número de expediente catastral (70) 38-152-005, con una superficie total de 3,144.56 metros cuadrados.
- Presenta copia de plano e instructivo con número de oficio 18460/SEDUSO/2022, de fecha 05-cinco de abril del 2022-dos mil veintidós, emitido dentro del expediente administrativo número S-012/2022, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible aprobó la fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 38-152-005 (con superficie de 1,147.8025 metros cuadrados), 38-152-006 (con superficie de 1,103.1583 metros cuadrados) y 38-152-007 (con superficie de 862.00 metros cuadrados), para formar un polígono resultante con superficie de 3,112.9608 metros cuadrados, ubicados frente a la calle Cerro de Lampazos del fraccionamiento Sierra Ventana (según escritura pública aportada por el propio promovente), del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia de plano del Fraccionamiento aprobado por la Comisión de Planificación del Estado de Nuevo León con fecha de septiembre de 1934.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Anexa 16-dieciseis fotografías del predio (08-ocho exteriores y 8-ocho interiores).

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

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



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

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

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

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia de Ficha Ambiental referida con el número SDU-ECO-12 13/06/19, debidamente recibida por esta Secretaría en fecha 27-veintisiete de enero de 2022-dos mil veintidós, a través de la cual la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número **LTA-000182/23**, con número de oficio **DGDV-2260/23**, de fecha 10-diez de octubre de 2023-dos mil veintitrés, en el cual indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondientes a los trámites Municipales de Construcción y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 44-viviendas), en relación con el predio ubicado en la Cérro de Lampazos, número 4064, del Fraccionamiento Sierra Ventana de este municipio, identificado con el expediente catastral 38-152-005; lineamientos que se indican más adelante en la presente resolución.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta Copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$ 4,357.08, con número de recibo folio 3170000031550 y con sello de pagado en fecha 13-trece de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

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

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y

de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL,
COPROGRAMA Y EQUIPAMIENTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

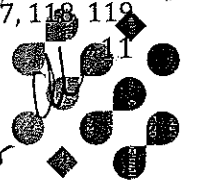
Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y en el apartado E), de la presente resolución.

E) Otros documentos:

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en la calle Rio Lerma, número 1859, colonia Mitras Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 30-treinta de marzo de 2023-dos mil veintitrés.
- Acompaña copia simple del oficio número SADM-DG/SPD-0429-23 Siebel-1-18516872 F-451/23, de fecha 20-veinte de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., en el que se considera FACTIBLE con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha de dicho oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio respecto al predio para un desarrollo de tipo Habitacional Multifamiliar con una cantidad pre establecida de 44 unidades, en la calle Sierra de Lampazos, colonia Sierra Ventana, con expediente catastral 38-152-005, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Acompaña oficio DIE-F-75/2023, de fecha 14-catorce de marzo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, por conducto del Departamento de Planeación de la Zona Metropolitana Poniente, en el cual, se considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Cerro de Lampazos, número 4060, colonia Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Allega cd con información del Terreno en digital.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones 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, punto 1.1, 15 fracción I, 28, 36, 39, 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, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I al VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59, 61, 66, 67, 79, 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, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 38-152-005, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-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 E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, dando frente a la calle Cerro de Lampazos en una Zona Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)** es considerado como **PERMITIDO**.

Ahora bien, es importante señalar que el predio en cuestión **cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (44-cuarenta y cuatro unidades de vivienda tipo departamento)**, emitida en fecha **05-cinco de septiembre de 2023-dos mil veintitrés**, dentro del **expediente administrativo número L-000252/22**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado mediante las autorizaciones descritas en términos del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. Verificación física.

En el acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 02-dos de octubre del 2023-dos mil veintitrés, se hizo constar lo que sigue:

"...aún no se le da un uso al predio, se pudo observar que anteriormente se le daba uso de estacionamiento, aún no se encuentra ningún tipo de construcción en él.

[...]

Tras realizar la visita el día 2 de octubre del 2023 se pudo constar que aún no se inicia con la construcción indicada en los planos de referencia, se encuentra una reja por la calle Sierra Marta, la cual tiene publicidad acerca de edificación multifamiliar.

Aun no se inicia con la construcción indicada en los planos de referencia.

[...]

Se anexa microzonificación indicando el uso de suelo de lotes colindantes.

[...]

Se anexan fotografías del predio y de su entorno."

Gobierno de
Monterrey
2021 2024



CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

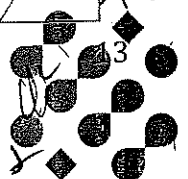
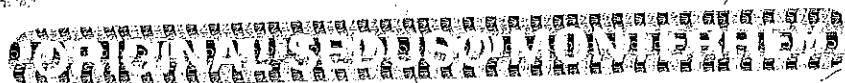
M2 por Construir: 8,234.53 m2
M2 de Construcción total: 8,234.53 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 8,234.53 m2
M2 de Edificación total: 8,234.53 m2
M2 Estacionamiento Techado: 3,075.08 m2
Número de Departamentos: 44- unidades
Número de cajones de estacionamiento: 106- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS.

| CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO | | | |
|------------------------------|------------------|-----------------|---|
| NIVELES | M2 por Construir | M2 Totales | DESGLOSE DE ÁREAS |
| SÓTANOS | 1,688.75 | 1,688.75 | RAMPA DE ACCESO, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO (53-CAJONES), CISTERNA, ESCALERAS Y ELEVADORES, ALMACÉN, ÁREA DE PROFUNDIDAD DE ALBERCA |
| PLANTA BAJA | 1,386.33 | 1,386.33 | ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 53-CAJONES (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE BODEGAS, ADMINISTRACIÓN, VIGILANCIA, BAÑO, MENSAJERÍA, SITE, CUARTO DE MÁQUINAS, GIMNASIO, BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES, ÁREA DE JARDÍN, ASADORES Y ALBERCA |
| 1 NIVEL | 1,280.10 | 1,280.10 | ÁREA DE DEPARTAMENTOS (11-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES |
| 2 NIVEL | 1,280.10 | 1,280.10 | ÁREA DE DEPARTAMENTOS (11-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES |
| 3 NIVEL | 1,280.10 | 1,280.10 | ÁREA DE DEPARTAMENTOS (11-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES |
| 4 NIVEL | 1,280.10 | 1,280.10 | ÁREA DE DEPARTAMENTOS (11-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES |
| 5 NIVEL | 39.05 | 39.05 | ÁREA DE SOBRE PASO(ESCALERAS) |
| TOTAL | 8,234.53 | 8,234.53 | MULTIFAMILIAR (44-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) CON ESTACIONAMIENTO PARA 106-CAJONES (04- CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES). |



SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES RELATIVOS AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000252-22.

| Lineamientos | Superficie a Dictaminar : 3,144.56 metros cuadrados | | | | OPINIÓN |
|---|---|----------|--------------|----------|-----------|
| | NORMA | | PROYECTO | | |
| | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.75 | 2,358.42 | 0.54 | 1,688.75 | SI cumple |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 3.00 | 9,433.68 | 2.62 | 8,234.53 | SI cumple |
| ÁREA LIBRE | 0.25 | 786.14 | 0.46 | 1,455.81 | SI cumple |
| C. A. V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15 | 471.68 | 0.23 | 723.61 | SI cumple |
| NIVELES MÁXIMOS | HASTA 8 NIVELES | | 6 NIVELES | | SI cumple |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL | 4.00 METROS | | 5.00 METROS* | | SI cumple |
| DENSIDAD 10 | **105 VIV/HA.=95.23 m2/viv | | 44-VIV*** | | SI cumple |

*En cuanto a la altura sigue cumpliendo de acuerdo a los antecedentes presentados bajo el expediente L-000252-22 indicados en el Instructivo en el punto 7 Lineamientos Urbanísticos, párrafo 4.

**De acuerdo al plano de Densidades se permiten 105- viviendas por hectárea o 95.23 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 3,144.56 m2 dando un total de 33 viviendas.

***Sin embargo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 140, párrafo cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco". Es decir 105 viv/ha., entre 0.75 dando un total de 140 viv/ha = 71.42 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno 3,144.56 m2 = 44-viv. y solicita 44-viviendas por lo que si cumple con el proyecto presentado.

El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

Gobierno de

Monterrey
2021-2024



Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 3,144.56 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 251.56 metros cuadrados y el proyecto presenta 251.60 metros cuadrados, los cuales **son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.**

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en el punto relativo a los Lineamientos Urbanísticos, el proyecto requiere 786.14 metros cuadrados de Área Libre como mínimo, y el proyecto presenta 1,455.81 metros cuadrados y al restarle el área libre complementaria (ALC) de 251.56 metros cuadrados, le quedan 1,204.25 metros cuadrados de área libre, por lo que cumple con este lineamiento.

Asimismo, el proyecto requiere 471.68 metros cuadrados como **Coeficiente de Área Verde (CAV)**, y el proyecto presenta 723.61 metros cuadrados y al restarle el área libre complementaria (ALC) de 251.60 metros cuadrados de jardín o absorción, le quedan 472.09 metros cuadrados de CAV, por lo que cumple con este lineamiento.

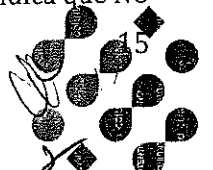
En cuanto al número de niveles y la altura, de conformidad con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establecen: "Artículo 36.- [..]El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y "Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.". Asimismo, cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 8 niveles, y el proyecto presenta 6- niveles desde el punto más alto del terreno; dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,

SÉPTIMO. ESTACIONAMIENTO.

| ESTACIONAMIENTO | Normatividad | REQUIERE | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN |
|---------------------------------|--------------------------|--|---|-----------|
| Multifamiliar 2 o más viv./lote | 2.3-cajones por vivienda | 2.3 X 44(viviendas) = 101 -cajones | 106-CAJONES (04-CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES | SI CUMPLE |
| TOTAL | | 101-CAJONES | | |

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial TV No. 000488/21, de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos número 4064, en la colonia Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 38-152-005, 38-152-006 y 38-152-007, en el cual se indica que NO



se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante oficio número DGDV-2260/23 dentro del dictamen LTA-000182-23, de fecha 10-diez de octubre de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió Lineamientos Técnicos Ambientales, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000187-23-02, relativo al predio ubicado en la en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, en la colonia Sierra Ventana en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 38-152-005; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número DGMEP/314/2023, de fecha a los 29-veintinueve de marzo de 2023- dos mil veintitrés, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO**, asimismo, se informa que se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio DPT/V/239/2023, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, considerándose **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número DPT/E/105/SEPTIEMBRE/2023, de fecha 22-veintidós de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, verificó el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato; asimismo, se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado; con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número DPT/G005/2024, de fecha 25-veinticinco de enero de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica, conforme a la información presentada por el solicitante, consistente en el Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- Mediante oficio número DPT/H096/2023, de fecha 01-uno de diciembre de 2023- dos mil veintitrés, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica, conforme a la información presentada por el solicitante, consistente en el Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

Gobierno
de
Monterrey
2021-2024

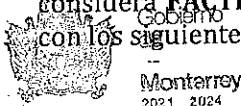


DÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Presenta copia simple de oficio número DPCE-SAP-AR-829/2023, de fecha 06-seis de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL(MULTIFAMILIAR 44 VIVIENDAS)**, ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, colonia Sierra Ventana de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70)38-152-005.
- Presenta dictamen y plano con folio IR22-576, de fecha 08-ocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación con el proyecto **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 44 VIVIENDAS)**, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, colonia Sierra Ventana; en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **38-152-005**.
- Presenta oficio número 4045/IA/22, de fecha 12-doce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un edificio de 7-siete niveles, con una superficie total del predio de 3,144.561 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 8,109.40 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Sierra de Lampazos número 4064, colonia Sierra Ventana, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

DÉCIMO. OPINIÓN TÉCNICA.

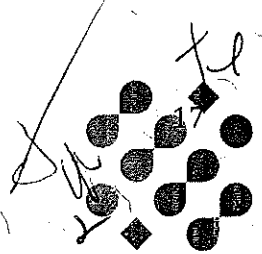
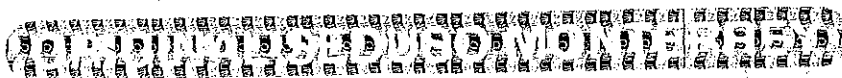
Con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 D y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, dando frente a la calle Cerro de Lampazos en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en la cual, el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR**, se consideran como **PERMITIDOS** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:



Monterrey
2021 2024

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

12778



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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan/con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia 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 **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 44-CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

18

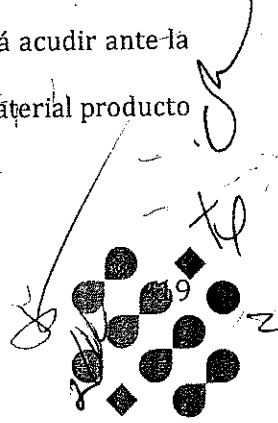
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y SOSTENIBLE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. 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 carga a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.



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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 3 al 3 de 3)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 106 ciento seis cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (44-CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas/o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/013762024
EXP. ADM: L-USDE-000187-23-02

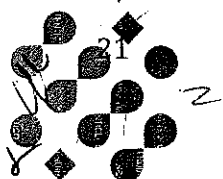
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/2260/23 y dictamen LTA-000182/2023 de fecha 10-diez de octubre de 2023-dos mil veintitres, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.



7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.





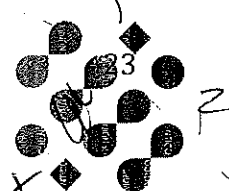
OFICIO No. SEDUSO/013762024
EXP. ADM: L-USDE-000187-23-02

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

Durante la etapa de operación. -

Generales

27. Deberá elaborar programas de limpiezas 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 8.1.72 y 8.1.7.3 del NAE).
28. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Amaralda" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 4045/IA/22).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Amaralda".



30. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
31. 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

32. 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.
33. 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 fuentes fijas (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
34. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
35. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

36. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
37. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
38. 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.
39. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
40. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
41. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

42. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

43. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la



Gobierno
de
Monterrey
2021 8024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTOS URBANOS
Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



operación del establecimiento.

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

Manejo de Residuos Sólidos

- 47. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 48. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 49. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 50. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 51. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

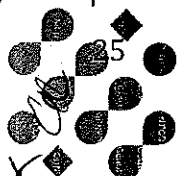
Reforestación

- 52. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-281-23 el cual no requirió reposición de arbolado al vivero municipal.
- 53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete árboles de especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 53-cincuenta y tres árboles) y debido a que 83- cajones estarán cubiertos, se repusieron los 42 árboles nativos de las características arriba mencionadas y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana



- 54. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.



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

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/314/2023 y plano de fecha 29-veintinueve de marzo de 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas indicadas en el plano autorizado.
3. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señales y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/239/2023- de fecha 18-dieciocho de octubre de 2023- dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

"CONCLUSIONES"

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 3 planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El proyecto cuenta con antecedente de la licencia L-000252-22 de fecha 05-cinco de septiembre del 2023- dos mil veintitrés donde se autoriza la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para habitacional (multifamiliar con 44 unidades de vivienda tipo departamento). El presente proyecto no modifica las áreas viales autorizadas en el mencionado antecedente (entradas y salidas vehiculares, ubicación de los cajones de estacionamiento, dimensiones de los cajones de estacionamiento, anchos de pasillos de circulación, pendientes vehiculares) por lo que se da visto bueno desde el punto de vista de vialidad al proyecto

Gobierno
de

Monterrey
2023 2024

26

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EN

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. SEDUSO/013762024
EXP. ADM: L-USDE-000187-23-02

presentado, condicionado a cumplir con las obligaciones en materia de vialidad señaladas en el mencionado antecedente.

- Oficio DGMEP/314/2023 de fecha 29 de marzo del 2023, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada para la licencia L-000252-22, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos:
 - El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
 - El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas indicadas en el plano autorizado.
 - Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señales y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia."

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/105/SEPTIEMBRE/2023 de fecha 22-veintidos de noviembre de 2023 dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

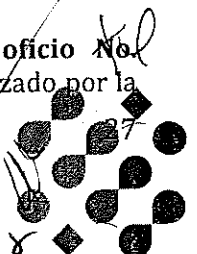
Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G005/2024 de fecha 25-veinticinco de enero de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EPICENTRADO

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12783



Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MÉCANICA DE SUELOS Y ESTABILIDAD DE TALUDES:

Se lleva a cabo la revisión de Estudio de Mecánica de Suelos en donde se observa que se realizaron 2 sondeos de exploración con una profundidad de 15.50, en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físicas mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. No se detectó la presencia del Nivel freático, pero se encontró un posible escurrimiento por el humedecimiento en el muestreo o posible nivel piezométrico a la profundidad de 15.00 m, en la zona del sondeo 2.

De acuerdo al Estudio se desprende la siguiente opción de cimentación a base de zapatas aisladas, zapatas corridas y losa de cimentación, desplantadas a una profundidad mínima de 1.00m, se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 3.13 hasta 4.21 kg/cm². Otra opción de cimentación es a base de pilas trabajando por punta y fricción desplantados a una profundidad mínima de 16.00 m. con una capacidad de carga admisible de 89.77 Ton/Pila a 929.5Ton/ Pila.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO

De acuerdo al Estudio Geológico se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Dado a que los depósitos no han sido cortados o excavados se asume que actualmente se encuentran en condiciones de estabilidad y considerando que este va a ser cubierto por muros y lozas de concreto y las excavaciones de los cimientos rellenas, no se realizaron estudios de estabilidad de taludes.

Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamiento. El terreno se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento, por lo que el proyecto, deberá considerar eficientes sistemas de drenaje pluvial para conducir el agua hacia zonas seguras, sin afectar vialidades, ni lotes colindantes, respetando las recomendaciones del estudio hidrológico respectivo.

CONCLUSIONES

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios presentados.

Gobierno
de

Monterrey
2021 2024

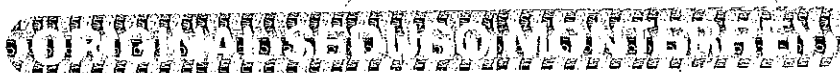


Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones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

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H096/2023 de fecha a 1-un día del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en el estudio presentado.
- Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 23 de mayo de 2023 mediante el oficio 201/SSOTEP/2023.
- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las revisiones anteriores.
- 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.
- 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.
- 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.

○ 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 ocasiona



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the number 29.

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.

- 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.
- Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingénierías / 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

Gobierno
de
Monterrey
2021 2024



- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

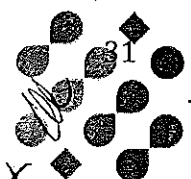
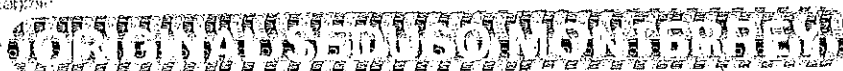
- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
 - Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
 - Controles de temperatura
 - Trampas de calor
 - Sistema de agua caliente recirculada
 - Controles del sistema del agua caliente
 - Albercas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

Medidas de eficiencia del agua:

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

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

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-829/2023 de fecha 06-seis de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 44 VIVIENDAS)**, ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, colonia Sierra Ventana de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70)38-152-005.
- Presenta copia simple de Dictamen y planos con folio IR22-576, de fecha 08-ocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual se señalan las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 44 VIVIENDAS)**, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, colonia Sierra Ventana; en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **38-152-005**; dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta oficio número 4045/IA/22, de fecha a los 12-doce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un edificio de 7-siete niveles, con una superficie total del predio de 3,144.561 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 8,109.40 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Sierra de Lampazos, número 4064, colonia Sierra Ventana, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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

Gobierno
de

Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CONSERVACIÓN Y BIENESTAR
Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZA a las personas morales DESARROLLO TORRE MUNE, S.A. DE C.V. e INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 44-CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), respecto del predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos, número 4064, colonia Sierra Ventana, en Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral número 70) 38-152-005, con una superficie de 3,144.56 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

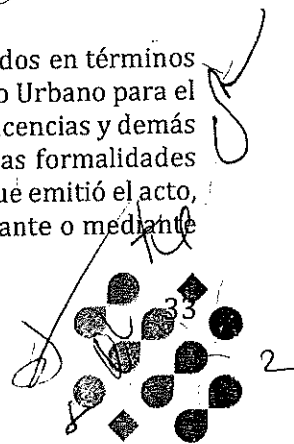
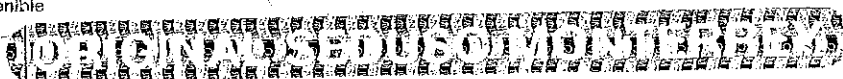
TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta autoridad municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia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

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

QUINTO. La licencia de uso de edificación no tendrá vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

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

2021 2024



documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

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



Gobierno de
Monterrey
2021 - 2024

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

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

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

TVNB/NMNM/MACS/GIM/JPPB

Siendo las 1:31 horas del día 19 del mes de Marzo del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Verónica Treviño Aguilera

FIRMA: [Firma]


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-USDE-000187-23-02 |
| | Fecha de Clasificación | 31 de mayo de 2024 |
| | Área | Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. |
| | Información Reservada | |
| | Periodo de Reserva | |
| | Fundamento Legal | |
| | Ampliación del periodo de reserva | |
| | Fundamento Legal | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
| | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | 31 de mayo de 2024, Acta 05-2024 ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| | Confidencial | Página 2: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 3: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 4: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 5: 1. Nombre, 2. Cédula profesional, 3. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 6: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 7: 1. Nombre, 2. Cédula profesional, 4. Numero de póliza, 5. número de folio Página 34. 1. Nombre, 6. Firma autógrafa |
| | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público |  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. |