



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FID 79939.**

**DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:** [REDACTED]

**Presente. -**

***Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-00038-23-05, se ha dictado una resolución que a la letra dice:***

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-00038-23-05**, formado con motivo de la solicitud presentada el 22-veintidós de marzo de 2023-dos mil veintitrés, por el C. [REDACTED] en representación legal de **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FID 79939**, propietaria del inmueble ubicado en: Avenida Pedro Infante No. 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Etapa 1, en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 7,044.017 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. (70) 58-393-025; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (128-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 05-CINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, 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**

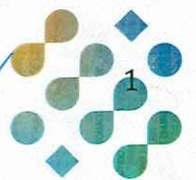
**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación 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 fracción II, IV y X, 311 fracciones II, 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, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

**1) Solicitud Correspondiente**

- Presenta Solicitud y escrito de trámite elaborada y firmada por el C. [REDACTED] quien es apoderado Legal de **BANCA AFIRME, S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en la cual solicita para el predio ubicado en Avenida Pedro Infante N° 6001, Fraccionamiento Magnolia, Etapa 1, en el Municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 70) 58-393-025, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (128-unidades) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (05-cinco).

**2) Acreditación de la propiedad o posesión del predio:**

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



6722



- Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 08-ocho de abril del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 89-ochenta y nueve, con domicilio en este municipio y ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato Mutuo Simple y de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número 79939( setenta y nueve mil novecientos treinta y nueve), se expide para uso de "BANCA AFIRME" S.A. I.B.M. AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA y la sociedad denominada CARZA S.A.P.I. DE C.V. registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 5792, Volumen 312, Libro 232, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 17-diecisiete de junio del 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia simple de Certificado de Libertad de Gravamen de fecha marzo del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera Distrital con residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciado Alfonso Humberto García Cabrera, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA. bajo el número 5,792, Volumen 312, Libro 232, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 17 de junio de 2022; respecto al lote **Multifamiliar, Comercial y Servicios Etapa 1 Cumbres Magnolia** marcado con el número 25 (veinticinco) de la manzana 393-treientos noventa y tres, con una superficie de **7,044.017 m2**, identificado con el número de expediente catastral **58-393-025** dentro del **FRACCIONAMIENTO** registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 3, Volumen 188, Libro 1, Sección FRACCIONAMIENTO, Unidad Monterrey, con fecha 08 de marzo del 2023.

### 3) Acreditación del interés o personalidad jurídica.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 02-dos días del mes de enero del 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular de la Notaria Número 33, con ejercicio en esta ciudad; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "BANCA AFIRME" S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo número 2903, volumen 249, libro 426 de fecha 21 de febrero de 1995.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] y uno, de fecha 27-veintisiete de abril del 2022-dos mil veintidos, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Titular de la Notaria Pública Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene la designación de apoderados dentro del CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE Y TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE, donde "BANCA AFIRME", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (Nº 79939). donde a través de sus delegados Fiduciarios otorga diversos poderes a favor de los señores [REDACTED]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 20-veinte de enero de 1981- mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, Titular de la Notaria Pública Número 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la constitución de una sociedad anónima denominada "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, registrada bajo el número 265, Folio 269, Volumen 242, Libro 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, de fecha 11 de marzo de 1981.

*[Handwritten signature and initials]*

*[Handwritten number 2278]*





OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED], de fecha 1-uno de agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, Titular de la Notaria Pública Número 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA, mediante la cual entre otros puntos se acordó transformar la Sociedad de SOCIEDAD ANÓNIMA a "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, registrada bajo el número 2909, Volumen 156, Libro 4, sección de comercio, de fecha 28 de agosto de 1985.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en lo que entre otros puntos se acordó transformar la Sociedad "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el folio mercantil electrónico N° 17253\*9 de fecha 01 de febrero del 2013.
- Presenta copia simple de Escritura Número [REDACTED] de fecha 05-cinco de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, pasado ante la fe del Licenciado Adrián Gárate Ríos, Titular de la Notaria Publica Número 105-ciento cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante la cual el C. [REDACTED] en su carácter de Director General de la empresa "CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, otorga diversos Poderes, entre ellos un poder Especial para Actos de Administración y de Dominio, a favor del C. [REDACTED]
- Presenta copia simple de Pasaporte [REDACTED] del C. [REDACTED] (apoderado Especial de "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANONIMA, I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA y CARZA, S. A. P. I DE C.V.),
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral, número [REDACTED] (apoderado Especial de "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANÓNIMA, I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA Y CARZA, S. A. P. I DE C.V.).
- Presenta copia simple de Pasaporte [REDACTED] del C. [REDACTED] (apoderado Especial de "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANONIMA, I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA Y CARZA, S. A. P. I DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de [REDACTED] on vigencia al año 2026; Director Responsable de Obra.

4) Plano del proyecto con el diseño arquitectónico que contiene lo siguiente: Planta Arquitectónicas de Cisterna; Sótano 2 Estacionamiento; Sótano 1 Estacionamiento; Planta Baja Estacionamiento y 5 Locales Comerciales; N1, N3, N4, N5, N6 con 18 unidades de vivienda tipo departamento; N2 con 19 unidades de viviendas tipo departamento; N7 con 15 unidades de vivienda tipo departamento; y N8 con 4 unidades de vivienda tipo departamento, dando un total de 128 unidades de unidades de vivienda tipo departamento; así mismo contiene 4 Elevaciones arquitectónicas (principal, lateral izquierdo, posterior y lateral derecho), 2 Cortes arquitectónicos (longitudinal y transversal); Planta

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



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

6723



**de conjunto; y Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.**

- Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (128-unidades de vivienda) y 05-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

#### 5) Pago de derechos correspondientes

- Presenta Orden de pago por inicio de trámite con fecha 22 de marzo del 2023 con número de expediente administrativo L-USDE-000038-23-05 por la cantidad de \$4,357.08, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, con número de folio 3170000029576 de fecha 23 de marzo del 2023, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

#### 6) Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de Recibo Oficial de fecha 20 de junio de 2023, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N.L., por concepto de Impuesto Predial 2023, identificado con el número de expediente catastral, 58-393-025, ubicado en Av. Pedro Infante M393 L025, Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Monterrey, Nuevo León.

#### 7) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de plano e Instructivo, con número de oficio 21404/SEDUSO/2023 de fecha 13-trece de febrero del 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo F-012/2022, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, **aprobó el Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1**, relativo a una superficie neta a desarrollar de 75,642.824 metros cuadrados, proveniente de una superficie de mayor extensión de 107,233.23 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-977; colindante a la Av. Pedro Infante y Av. Linces, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. quedando registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 3, Volumen 188, Libro 1, Sección FRACCIONAMIENTO, Unidad Monterrey, con fecha 08 de marzo del 2023. **De esta esta aprobación y autorización se desprende un Lote Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios (Etapa 1) para 128 viviendas; el cual es el que nos ocupa con un área de terreno de 7,044.017 m2.**

#### 8) Estudio de movilidad.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha 3-tres de marzo 2023, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] y número de Cédula [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 03 de marzo del 2023, en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante No. 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 58-393-025.

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





OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

- Presenta oficio número DGMEP/444/2023 y plano de propuesta señalización vial, de fecha 19-diecinueve de junio del 2023 - dos mil veintitrés, realizados por José de Jesús Sánchez Romero, Director General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible a través de, mediante el cual otorga el Visto Bueno, condicionado a cumplir con ciertos requisitos.

### 9) Estudio de impacto ambiental y ficha ambiental

- Presenta oficio número 440/SPMARN-IA/21, de fecha 26-veintiseis de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera Condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio y construcción de un fraccionamiento habitacional y comercial, con una superficie a desarrollar del proyecto es de 105,180.936-metros cuadrados, el predio cuenta con una superficie total de 107,233.23 metros cuadrados ubicado al Norte con la Avenida Paseo de los Leones, al este con la Colonia Bosques de las Cumbres, al Oeste con predios en construcción y al Sur con terrenos sin uso aparente, 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.
- Presenta oficio número 139.04.1.-014(21) de fecha 09-nueve de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales en una superficie de 8.91146 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Pedro Infante, ubicado en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.
- Presenta copia de Ficha Ambiental Ficha ambiental de fecha SDU-ECO-12 13/06/19 respecto al predio ubicado en Avenida Pedro Infante S/N, Colonia Cumbres Magnolia del Municipio de Monterrey N.L., identificado con el expediente catastral 58-393-025.

### 10) Copia de plano e instructivo de antecedentes.

- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2020-dos mil veinte, con No. de Oficio **15268/SEDUE/2020**, emitido dentro del Expediente Administrativo No. **S-106/2020**, mediante los cuales la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la Fusión-Subdivisión de los predios identificados bajo los números de expediente catastral 19-001-157 con superficie de 25,027.19 m<sup>2</sup> y 19-001-717 con superficie de 252,972.75 m<sup>2</sup>, para formar 1-un lote con superficie de 277,999.94 m<sup>2</sup>, el cual se subdivide para quedar en 03-tres porciones LOTE 001 (identificado catastralmente con el número 19-001-157) con superficie de 32,206.50 m<sup>2</sup> colindante a la Av. Paseo de los Leones y Av. Pedro Infante, LOTE 002 (identificado catastralmente con el número 19-001-977) con superficie de 107,233.23 m<sup>2</sup> colindante a la Av. Pedro Infante y LOTE 003 (identificado catastralmente con el número 19-001-978) con superficie de 138,560.21 m<sup>2</sup>, colindante a la Av. Pedro Infante, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbre Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L.; quedando registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 983, Volumen 125, Libro 20, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, con fecha 17-diecisiete de febrero del 2021-dos mil veintiuno.

- Presenta copia simple de plano e Instructivo con número de oficio 21404/SEDUSO/2023, de fecha 13-trece de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitidos dentro de expediente administrativo F-012/2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, **aprobó el Proyecto Ejecutivo Urbanístico y autorizó el Proyecto de Ventas para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará

DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



6724



**CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1, relativo a una superficie neta a desarrollar de 75,642.824 metros cuadrados, proveniente de una superficie de mayor extensión de 107,233.23 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-977; colindante a la Av. Pedro Infante y Av. Linces, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 3, Volumen 188, Libro 1, Sección FRACCIONAMIENTO, Unidad Monterrey, con fecha 08 de marzo del 2023. De esta aprobación y autorización se desprende un Lote Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios (Etapa 1) para 128 viviendas; el cual es el que nos ocupa con un área de terreno de 7,044.017 m<sup>2</sup>.**

**11) Factibilidad** de los servicios de agua y drenaje sanitario, y de los servicios de electricidad para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados.

- Cabe señalar que de acuerdo al resolutive QUINTO y en concordancia con el CONSIDERANDO A: INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL del Instructivo, de fecha 13-trece de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitido dentro del expediente administrativo F-012/2022, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobó el Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denomina CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1, se estableció lo siguiente:

*"... Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo N° 29/22 de fecha 03-tres de febrero del 2022-dos mil veintidós.*

*Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 29/22, de fecha 03-tres de febrero del 2022-dos mil veintidós....*

*Deberá respetar en ambas líneas (hidráulica y sanitaria) los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados, así como el Convenio No. 435/2021, de aportación para obras de infraestructura celebrado en fecha 15-quince de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.*

*Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 17-dieciséis de marzo del 2022-dos mil veintidos los planos que contienen el proyecto de Red de Energía para el fraccionamiento CUMBRES MAGNOLIA, quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos de acuerdo a las características de los servicios a contratar, así como el convenio N° ESP-070/2021 de fecha 08-ocho de abril del 2022-dos mil veintidos.(lotes unifamiliares y comerciales), al convenio N° ESP-070/2021 2da. Etapa (lote multifamiliar) de fecha 15 quince de septiembre del 2022-dos mil veintidos y al convenio N° 0899/2022 COT-013/2022 de fecha 11-once de abril de 2022-dos mil veintidos, los tres de la aportación de obra específica, celebrados con dicha compañía....."*

**12) Planos estructurales, memoria** y estudios correspondientes del proyecto con las Cartas responsivas otorgadas por peritos o peritos.

- Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de Obra de fecha 22 de marzo del 2023, firmada por el [REDACTED] y copia de cedula profesional [REDACTED]
- Presenta Memoria de Cálculo Estructural y planos estructurales de fecha 03-tres marzo 2023, realizado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 03 de marzo del 2023, en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante No. 6001,





OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 58-393-025.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 03-tres de marzo del 2023, realizado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 03 de marzo del 2023, en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante No. 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)58-393-025
- Presenta Estudio de Hidrológico-Hidráulico, de fecha marzo del 2023, realizado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha marzo del 2023, en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante No. 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)58-393-025.
- Presenta Estudio de Geológico, de fecha Marzo del 2023, realizado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 03 de marzo del 2023, en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante No. 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de monterrey N.L.; e identificado con el número de Expediente Catastral (70)58-393-025.
- Presenta Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes, de fecha marzo del 2023, realizado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 03 de marzo del 2023, en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante No. 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)58-393-025

13) Alineamiento vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000515-18** en fecha 07-siete de agosto del 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en Paseo de los Leones y Pedro Infante S/N, de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-001-717, en la cual señala que Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en que se indica.

Cabe señalar que el alineamiento presentado es del predio general indicado con el expediente catastral 70) 19-001-717, y de acuerdo a los antecedentes presentados se fusiono y subdividió en tres porciones y posteriormente se aprueba un fraccionamiento denominado CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1 en el cual se encuentra inserto el predio solicitado identificado con el número de expediente catastral 58-393-025

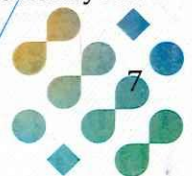
14) Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren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

- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, mediante oficio y planos con número de Folio N° IR23-149 de fecha 05 de abril del 2023; Dictamina en sentido positivo el Proyecto de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Lic. De Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (5) y Habitacional Multifamiliar (128 viviendas); ubicado en manzana 393, Lote 025; ubicado en la calle Avenida Pedro Infante N° 6001, Colonia Cumbres Magnolia Etapa 1; en el Municipio de Monterrey N.L. con el Expediente Catastral 58-393-025.

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

6725

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





15) 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

16) Cuatro fotografías exteriores y cuatro interiores del predio.

- Presenta 08-ocho fotografías a color del predio.

17) Póliza de seguro de responsabilidad civil.

Presenta Póliza No. 0502-011298-00, Folio 93991 con vigencia desde las 12:00 horas del día 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés hasta las 12:00 horas del día 09-nueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de seguro de responsabilidad civil para Constructores; dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León

18) Otros documentos:

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de la Av. Vasconcelos N° 799 Pte., Colonia Centro, San Pedro Garza García N.L., expedido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 31 de enero del 2023.
- Acompaña disco compacto con información del Terreno (en formato digital).

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

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, 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 I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 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 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.** Para determinar el uso de suelo del inmueble materia de este trámite, con expediente catastral 58-393-025, le resultan aplicables las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de

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





OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y en tal sentido, de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la Avenida Pedro Infante en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE ) Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia: 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastreerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** ( 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia**) se consideran como **PERMITIDOS**; Ahora bien, tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen. El lote en cuestión forma parte del Fraccionamiento **CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1** y dentro de la aprobación de este, quedo destinado con el uso de **COMERCIAL, SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR (PARA DESARROLLAR 128-VIVIENDAS)**, por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

**TERCERO. Verificación física.** De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 16-dieciseis de mayo del 2023-dos mil veintitrés, el C. Verificador comisionado hace constar (...) que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que aún no se le da uso y no se cuenta con ningún tipo de construcción. Se pudo constar que no cuenta con ningún tipo de construcción. Aún no cuenta con cajones de estacionamiento, no se cuenta con ningún tipo de construcción en el predio. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno (...)

**CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.**

**Datos de Construcción**

M2 por Construir: 21,833.14 m2  
M2 de Construcción total: 21,833.14 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar: 21,833.14 m2



Gobierno  
de  
—  
Monterrey  
2021 2024

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





M2 de Edificación total: 21,833.14 m2  
 M2 Estacionamiento Techado: 8,324.92 m2  
 Número de Departamentos: 128-unidades  
 Número de Locales: 05-unidades  
 Número de cajones de estacionamiento: 308- cajones

**QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas.**

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
CISTERNAS	414.11	414.11	ÁREA DE CISTERNAS
SÓTANO 2	2,788.69	2,788.69	ACCESO RAMPAS, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 74-CAJONES ( 03-CAJONES PARA DISCAPACITADOS) Y 44-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS ,EQUIPO DE CISTERNA, BODEGAS, ÁREA DE MEDIDORES, ESCALERAS Y ELEVADORES, SERVICIOS SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES, ÁREA DE GIMNASIO, ESTANCIA, LUDOTECA, BAÑOS, ALBERCA, CARGA DE BASURA, ÁREA JARDINADA,
SÓTANO 1	2,852.67	2,852.67	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 89-CAJONES CUBIERTOS(04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES, ÁREA DE ASADORES Y JARDÍN
PLANTA BAJA	3,393.86	3,393.86	ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA, 13-CAJONES DESCUBIERTOS (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS) CASETA DE VIGILANCIA, ÁREA DE TRANSFORMADORES Y MEDIDORES, CUARTO DE BASURA, CUARTO ELÉCTRICO, 05-LOCALES COMERCIALES, ADMINISTRACIÓN, SITE, BAÑOS, ALMACÉN, COMEDOR EMPLEADOS, PLANTA DE EMERGENCIA, BODEGAS, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 88-CAJONES (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS) ESCALERAS Y ELEVADORES.
1 NIVEL	1,742.41	1,742.41	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), TERRAZAS, DESCUBIERTAS,, PASILLO CUBIERTO, ROOF GARDEN CUBIERTO Y DESCUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
2 NIVEL	1,742.41	1,742.41	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(19-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
3 NIVEL	1,742.41	1,742.41	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
4 NIVEL	1,742.41	1,742.41	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
5 NIVEL	1,742.41	1,742.41	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
6 NIVEL	1,742.41	1,742.41	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
7 NIVEL	1,455.12	1,455.12	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(15-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
8 NIVEL	474.21	474.21	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(04-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
<b>TOTAL</b>	<b>21,833.14</b>	<b>21,833.14</b>	<b>MULTIFAMILIAR(128-DEPARTAMENTOS), 05-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y ESTACIONAMIENTO PARA 308-CAJONES</b>



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





OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

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

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	7,044.017 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,283.01	0.48	3,393.86	Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 v	24,654.06	3.10	21,833.14	Cumple
AREA LIBRE	0.25	1,761.007	0.52	3,650.157	Cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,056.60	0.17	1,237.33	Cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10- NIVELES		10-NIVELES*		Cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.45 METROS		Cumple

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

**SEPTIMO. Densidad.** De acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes el lote en cuestión forma parte del Fraccionamiento CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1 y dentro de la aprobación de este, quedo destinado con el uso de MULTIFAMILIAR para desarrollar 128-viviendas, por lo que queda señalado que el predio identificado con el lote 25 manzana 393, cuenta ya con autorización para 128-viviendas; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, tal y como quedó precisado en el cuerpo de esta resolución.

**OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.**

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Multifamiliar 2 o más viv./lote	2.3-cajones por vivienda	2.3 X 128- viviendas= 294 - cajones	308-CAJONES (12- CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES	SI CUMPLE
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-un cajón por cada 20.00 m2	*269.53 m2/20.00 m2=13		
TOTAL	307-CAJONES			

\*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

**NOVENO. Opiniones Técnicas:**

6749

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





**a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:**

• La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° **DGDV-1126/23**, dentro del dictamen **LTA-000036-23** de fecha 13 de junio del 2023, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente a los trámites Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Locales comerciales y multifamiliar del expediente administrativo L-USDE-000038-23-05 de un predio ubicado en Avenida Pedro Infante N° 6001, Col. Cumbres de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 58-393-025; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

Visto oficio número 0440/SPMARN-IA/21 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día 26 de febrero de 2021 y notificado a la SEDUSO donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la regularización de la preparación del sitio y construcción de un fraccionamiento habitacional y comercial; con 161-ciento sesenta y uno lotes habitacional unifamiliar, 5-cinco lotes multifamiliares, comercial y servicios; presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes a los trámites Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales del expediente administrativo L-USDE-000038-23-05 de un predio ubicado en Av. Pedro Infante No. 6001 Col. Cumbres de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 58-393-025. -

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

• Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000515-18** en fecha 07-siete de agosto del 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en Paseo de los Leones y Pedro Infante S/N, de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-001-717, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en que se indica.

Cabe señalar que el alineamiento presentado es del predio general indicado con el expediente catastral 70) 19-001-717, y de acuerdo a los antecedentes presentados se fusiono y subdividió en tres porciones y posteriormente se aprueba un fraccionamiento denominado CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1 en el cual se encuentra inserto el predio solicitado identificado con el número de expediente catastral 58-393-025

**c) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:**

• Mediante número de oficio DGMEP/444/2023, de fecha 19-diecinueve de junio del 2023 del dos mil veintitrés, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a habilitar la banqueta al frente de su predio de acuerdo a lo especificado 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.**

**d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:**





ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

Mediante oficio número **DPT/E/49/JUNIO/2023**, de fecha 13-trece de junio del 2023-dos mil veintitrés, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad **Estructural y Mecánica de Suelos** firmada por el Ing [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 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.

**e) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de geología, el cual señala lo siguiente:**

Mediante oficio número **DPT/G028/2023**, de fecha 17-diecisiete de abril del 2023-dos mil veintitrés, emitíó Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, elaborados y firmados por el [REDACTED] con Cedula Profesional N° [REDACTED] los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo **Factible**, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

Se lleva a cabo la revisión de Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 4 sondeos de exploración hasta una profundidad de 30.00m, se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas, desplantadas a una profundidad mínima de 6.00 y 10.00 m, se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 9.525 hasta 11.00 kg/cm2. Otro tipo de cimentación es a base de Pilas Coladas en un lugar, desplantadas a una profundidad de 14.00m, y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 256.9 hasta 640.9ton/pila.

De acuerdo al Estudio Geológico, la litología del predio está compuesta por materiales de carácter aluvial, el cual se ha depositado debido a los flujos intermitentes provenientes de la Sierra Madre. Evidencia de esto último son boleos y gravas semiredondeadas que poseen características de las formaciones más antiguas de la Sierra Madre. En algunas zonas, se presentan afloramientos de un conglomerado picmítico producto de la cementación de coluviones provenientes de la sierra de las mitras, este material se encuentra muy consolidado en ciertas zonas y no se aprecian fracturas u oquedades en este material. La roca se encuentra a una profundidad de 20m. y no se encontraron afloramientos cercanos al predio, por lo que se descarta el análisis cinemático de estructuras. Se realizó un mapa de riesgos donde se determinó que para las zonas de alto y muy alto riesgo geológico, se recomienda la remoción del material o tratamiento de compactación y relleno controlado de espesores recomendados en la mecánica de suelos. Así mismo en la zona de muy alto riesgo geológico, se recomienda evitar construir en el mismo. En el caso de que se requiera construir se deben evitarlo más posible los cambios de orientación y tener en consideración la presencia de boleos junto con el agua pluvial.

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





ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software side en donde se determinó que los cortes deberán tener un ángulo de 81° a una profundidad de 2.20 y 5.00 m., se deberá estabilizar con concreto lanzado y malla triple torsión. Se recomienda la colocación de drenes perforados de 3", de por lo menos 5.00m. de profundidad en las zonas donde se presente la presencia de humedad del agua. Se obtuvieron factores de seguridad de 1.905 lo cual es aceptable.

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en el estudio presentado.

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

**f) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de hidrología, el cual señala lo siguiente:**

- Mediante oficio No. **DPT/H033/2023**, de fecha 29-veintinueve de marzo del 2023-dos mil veintitrés, emitió Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica, para el Estudio Hidrológico, firmado por el [REDACTED] Rodriguez, con número de Cédula Profesional [REDACTED] con una resolución **Factible** por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, así como del entorno urbano que lo rodea, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas siendo estas las siguientes:

Tomando en cuenta los planos arquitectónicos, así como el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el [REDACTED] [REDACTED] (Cédula [REDACTED] con fecha de marzo de 2023; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

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

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.





OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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





- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

**Energía renovable:**

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

**9. Dictámenes Externos.**







OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

- Mediante oficio y planos con número de Folio IR23-149 de fecha 05 de abril del 2023, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto LIC. DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LIC. DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (5) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (128 VIVIENDAS), en el inmueble identificado con el número de expediente catastral 58-393-025, ubicado en Manzana 393; Lote 025; calle Pedro Infante N° 6001, Colonia Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de Monterrey N.L.
- Presenta oficio número 440/SPMARN-IA/21, de fecha 26-veintiseis de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual autoriza de manera Condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio y construcción de un fraccionamiento habitacional y comercial, con una superficie a desarrollar del proyecto es de 105,180.936- metros cuadrados, el predio cuenta con una superficie total de 107,233.23 metros cuadrados ubicado al Norte con la Avenida Paseo de los Leones, al este con la Colonia Bosques de las Cumbres, al Oeste con predios en construcción y al Sur con terrenos sin uso aparente, 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.
- Presenta oficio número 139.04.1.-014(21) de fecha 09-nueve de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León., mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales en una superficie de 8.91146 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Habitacional y Comercial Pedro Infante, ubicado en el Municipio de Monterrey N.L.**, con ubicación en el o los municipio (s) de Monterrey en el Estado de Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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:

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FID 79939, la FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (128-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 05-CINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del inmueble ubicado en: Avenida Pedro Infante No. 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Etapa 1, en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 7,044.017 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. (70) 58-393-025.**

**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 11), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo y deberá cumplir durante la etapa de construcción:

**Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).**

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.**

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



**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**

6730



4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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).
10. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
11. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> 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.
12. 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.
13. 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).
14. 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.
15. 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).
16. 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).
17. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente





OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

18. 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.

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

20. 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.

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

22. 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).

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

28. 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 del Estado.

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

29. Deberá elaborarse programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).

30. Deberá cumplirse cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **Desarrollo Habitacional y Comercial "Pedro Infante"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado (Oficio Núm. 0440/SPMARN-IA/21).

6731

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





31. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **Desarrollo Habitacional y Comercial "Pedro Infante"**.
32. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
33. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
34. 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.**

35. 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.
36. 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 (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
37. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc, deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
38. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.


#### **Contaminación del Suelo**

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

#### **Emisiones al Aire**

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

#### **Contaminación del Agua**

  
Gobierno  
de  
Coahuila  
Monterrey  
2021 2024

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





OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

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

**Manejo de Residuos Sólidos**

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

**Reforestación**

- 55. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-489-22 el cual fue resuelto con la reposición de 808-ochocientos ocho árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
- 56. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-doce árboles de especie nativos 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), además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 154-ciento cincuenta y cuatro árboles) y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 154 árboles nativos de las mismas características al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

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

**La Secretaria 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.**

**b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:**

Mediante oficio número DPTDU/V/048/2023, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el

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

6732

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

1) El predio no presenta el trámite de alineamiento vial por lo que deberá solicitarlo ante esta Secretaría conforme a lo indicado en el artículo 20 fracción 7 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Plano aprobado del proyecto ejecutivo, urbanístico y autorización de ventas para el fraccionamiento habitacional unifamiliar, multifamiliar, usos complementarios, comercial y de servicios de urbanización inmediata denominado Cumbres Magnolia Etapa 1.

a) Para la avenida Pedro Infante deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

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

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

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

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

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

6) Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.







OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

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

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

8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

10) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

11) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

12) Los pasillos de circulación vehicular deberán tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que cuenta con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al pasillo de circulación de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

13) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15% debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14) Debido a que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares y de conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud donde exista estacionamiento.

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

15) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de estacionamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.

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

6733

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

17) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

18) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

19) Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a diseños de aceras y elementos para la movilidad, la propuesta de señalamientos y adecuaciones se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control de tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

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

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

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

**SEPTIMO.** 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.



Gobierno del Estado de  
Monterrey  
2021 2024

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





OFICIO No. SEDUSO/24085/2023  
EXP. ADM: L-USDE-00038-23-05

**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, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. **Cumplase.**

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

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

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

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de Autorizado siendo las 10:30 horas del día 09 del mes de Agosto del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Angela Nuñez

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE 72144

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.





