



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS ENVIRONMENT & SOCIETY, S.A. DE C.V. Y BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 851-02364

DOMICILIO: [REDACTED] PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 12-doce de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por la C. OLGA ALICIA MEZA MORALES, representante legal de la persona moral denominada ENVIRONMENT & SOCIETY, S.A. DE C.V. como titular y en representación de BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 851-02364, quien funge como Fiduciaria del inmueble ubicado en la calle ALEJANDRO DE RODAS SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con la cual pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (110 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 m2 (65 UNIDADES) Y COMERCIO (15 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 22,476.52 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDE-000217-24-02, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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 III, IV y X, 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160,160 BIS, Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

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

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

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE /Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una OBRA NUEVA de construcción de 44,166.70 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c.

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

Considerando que la OBRA NUEVA de construcción es de 44,166.70 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito numero 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Olga Alicia Meza Morales, en su carácter de apoderada legal de la sociedad denominada "ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Titular y en representación de "BANCO REGIONAL" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (F-851-02364), como FIDUCIARIA del predio ubicado en La Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 2 a través de la cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(110- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) y SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2(65-UNIDADES) Y COMERCIO(15- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto 4 con cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 15 al 15 de 15) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Olga Alicia Meza Morales, en su carácter de apoderada legal de la sociedad denominada "ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Titular y en representación de "BANCO REGIONAL" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (F-851-02364), como FIDUCIARIA del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(110- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) y SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2(65-UNIDADES) Y COMERCIO(15- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto 4 con cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ing 4 con cedula profesional 7375941,; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



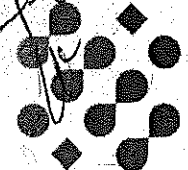
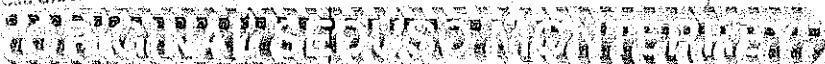
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

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

- Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 12-doce, según consta en el Acta N° 012/41456/22 de fecha a los 5-cinco días del mes de julio del año 2022-dos mil vendidos, de la Escritura Pública Número 8,508-ocho mil quinientos ocho, de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO 851-02364**, celebrado por las personas morales denominadas GENTOR, S.A. DE C.V. (Fideicomitente-Fideicomisario A), BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER(Fiduciaria del fideicomiso N° 3939), ENVIRONMENT & SOCIETY, S.A. DE C.V. (Desarrollador) y BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (Fiduciaria del Fideicomiso N° 851-02364).
- Presenta copia Certificada por el Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público Suplente en funciones, actuando en ausencia del Licenciado, Mauricio Jorge Méndez Vargas, quien es Titular de la Notaria Publica número 12-doce, según consta en el Acta N°012/39236/22 de fecha 4-cuatro días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, de la Escritura Pública Número 8,509-ocho mil quinientos nueve, de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL FIDEICOMISO N° 851-02364**, respecto al predio identificado con expediente catastral [redacted] con una superficie de (19 has.) diecinueve hectáreas, (3325.792 m2) tres mil trecientos veinticinco punto setecientos noventa y dos metros cuadrados; a favor de **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO 851-02364**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
- Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 12-doce, según consta en el Acta N°012/48593/24 de fecha 29-veintinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, de la Escritura Pública Número 25,889-veinticinco mil ochocientos ochenta y nueve, de fecha 27-veintisiete días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, Titular de la Notaria Pública número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES**, que celebran por una parte, la sociedad denominada **GENTOR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por [redacted] a quien en lo sucesivo se le denominará como **LA PERMUTANTE GENTOR** y, por otra parte, la sociedad denominada **REGIO FRANCA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por **FRANCISCO JOSE CALDERON ROJAS Y DIEGO EUGENIO CALDERON ROJAS**, a quien en lo sucesivo se le denominara como **LA PERMUTANTE REGIO FRANCA** v. en su conjunto, en lo sucesivo se les designará como **LOS PERMUTANTES**. respecto al predio identificado con expediente catastral [redacted] con una superficie de 8,599.852; a favor de **GENTOR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE REGIO Y FRANCA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**.
- Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 12-doce, según consta en el Acta N°012/41953/22 de fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, de la Escritura Pública Número 9639-nueve mil seiscientos treinta y nueve, de fecha 17-diecisiete días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL FIDEICOMISO N° 851-02364**, respecto al predio identificado con expediente catastral [redacted] con una superficie de 8,599.852 metros cuadrados; a favor de **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO 851-02364**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 037/7561/2022, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 11-once días del mes de agosto del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Suplente en Funciones de la Notaria Publica número 37-treinta y siete, de la que es Titular el Licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que hace constar que la sociedad denominada

SECRETARÍA GENERAL PARA UN MONTERREY MÁS PRODUCTIVO, INNOVADOR Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

BANCO REGIONAL SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO, GRUPO FINANCIERO actuando únicamente y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso de Administración con Actividades Empresariales número 851-02364, representada por la Sociedad ENVIROMENT & SOCIETY, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Representante Legal el señor EUGENIO CHRISTIAN FERNANDEZ LEAL, comparece y manifiesta que CERTIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] resultando con superficie de 192.730.88 metros cuadrados. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

- Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 12-doce, según consta en el Acta Número 012/48594/24 de fecha 29-veintinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, de la Escritura Pública Número 12,807-doce mil ochocientos siete, de fecha 11-once días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Titular de la Notaria Pública número 103-ciento tres, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la **PROTOCOLIZACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE REGIO FRANCA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, Inscrita ante el Registro público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted]
- Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 12-doce, según consta en el Acta Número 012/45038/23 de fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, de la Escritura Pública Número 10,432-diez mil cuatrocientos treinta y dos, de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la **CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO; para uso de REGIO FRANCA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE Y BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO 851-02364**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 012/45932/23, en San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 19-diecinueve días del mes de julio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, en la que hace constar que el C. Rodolfo Alanís Tenorio en su carácter de **Apuoderado de la sociedad denominada REGIO FRANCA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y el señor [redacted] quien comparece como apoderado y en nombre y representación de la Sociedad denominada ENVIROMENT & SOCIETY, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, comparecen y manifiesta que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de **ACTA ACLARATORIA EN RELACIÓN A LA SERVIDUMBRE DE PASO A VIA PÚBLICA**. El anterior documento se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1,871-mil ochocientos setenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaria Pública Número 122-ciento veintidós con ejercicio en esta Ciudad; la cual contiene la constitución de una Institución de Banca Múltiple denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY" SOCIEDAD ANONIMA; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [redacted]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 2101-dos mil ciento uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de diciembre del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 112-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con residencia en esta Ciudad, relativa a la MODIFICACIÓN A LA DENOMINACIÓN SOCIAL de la persona moral denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, por el de "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO, GRUPO



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

FINANCIERO inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted] 3

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 35,117-treinta y cinco mil ciento diecisiete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Institución denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO; en la que entre otras cosas se acuerda la MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES; inscrita en el Instituto Registral y Catastral bajo folio mercantil electrónico [redacted] 3
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 8512-ocho mil quinientos doce, en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE MANDATO CON REPRESENTACIÓN, celebrado por las personas morales denominadas "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso N° 851-02364) como MANDANTE, y ENVIRONMENT & SOCIETY, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como MANDATARIO, al cual le fue otorgado PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.
- Presenta copia Certificada por el Licenciado Raúl Maldonado Garza, Titular de la Notaría Pública número 121-ciento veintiuno según consta en Acta Número 121/69952/20 de la Escritura Pública número 14,086-catorce mil ochenta y seis, de fecha a los 16-dieciseis días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al OTORGAMIENTO DE PODER GENERAL LIMITADO, que otorga la sociedad denominada "GENTOP, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" representada en este acto por el [redacted] 4 a favor de la C. EUGENIO CHRISTIAN FERNANDEZ LEAL.
- Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Titular de la Notaría Pública número 12-doce según consta en Acta Número 012/44579/23 de la Escritura Pública número 14,652-catorce mil seiscientos cincuenta y dos, de fecha 14-catorce de agosto del año 2020-dos mil veinte pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL, por la cual se constituye la sociedad denominada ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, designando como Apoderados de la Sociedad a los C.C. MIGUEL MARCOS TAFICH, EUGENIO CHRISTIAN FERNANDEZ LEAL y CESAR DE LA GARZA GUTIERREZ, todos ellos sin facultades de delegación, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted] 3
- Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Titular de la Notaría Pública número 12-doce según consta en Acta Número 012/48388/24 de la Escritura Pública número 11,342-once mil trescientos cuarenta y dos, de fecha a los 15-quince días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al OTORGAMIENTO DE PODERES Y FACULTADES, que otorga la sociedad denominada "ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a favor de la C. Olga Alicia Meza Morales.
- Presenta copia simple de Pasaporte expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. José Javier Garza Calderón Buffington, con número [redacted] 5 (Apoderado General de la sociedad denominada "ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Olga Alicia Meza Morales con número [redacted] 6 (apoderada de la sociedad denominada "ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.)

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Eugenio Christian Fernández Leal con número [REDACTED] (apoderado de la sociedad denominada "ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.)

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 405 A-1051 con fecha de pago a 17-dieciséis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$4,559.94, con número de folio 3170000035084 de fecha 20-veinte días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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

- Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. Civil Pedro Alberto Santana Escobar con número de cédula Profesional 6723517, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, colonia Cumbres Elite 2° Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000656/23 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2023- dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio, Para la Avenida Alejandro de Rodas deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, 12.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, deberá respetar el trazo previsto para la avenida Nacionalización de la Banca con un ancho de 37.00 metros, deberá respetar la traza vial prevista para una calle a ubicarse al sureste del predio, respetando un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del límite de propiedad sureste del predio hacia el interior del mismo, y en las esquinas previstas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros.

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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 6723517, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, colonia Cumbres Elite 2° Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa HQ CONTROL S.DE R.L. DE C.V. y signado por Ing. Geólogo [REDACTED] con número de cédula Profesional 10693384, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 07-siete días del mes de marzo días del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]



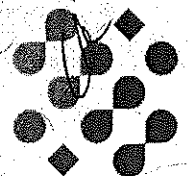
10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren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

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-435-2021, de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO URBANO SUJETO A REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL CON MAS DE 1836 VIVIENDAS Y DESARROLLOS DE USO DIFERENTES A LA HABITACIONAL COMO ESPACIO PÚBLICO**, a ubicarse en la Avenida Alejandro de Rodas y Calzada de las Callejuelas, sin número, Colonia Cumbres Elite 2° Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante Folio IR22-132 de fecha a los 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emite las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15-LOCALES COMERCIALES), MULTIFAMILIAR (110-DEPARTAMENTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES)**, a desarrollarse en el predio ubicado en manzana 001; lote 966 Y 167; calle Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2° Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta copia simple de documento y Planos con Folio IR24-094 de fecha a los 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto **DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15 LOCALES COMERCIALES) MULTIFAMILIAR (110-DEPARTAMENTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES)**, a desarrollarse en el predio ubicado en manzana 001; lote 16; calle Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple de oficio número 1192/SPMARN-IA/21, de fecha 3-tres días del mes de junio 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, urbanización, lotificación de un complejo residencial de uso mixto que cuenta con 1,840-un mil ochocientos cuarenta viviendas con área verde y área vial y un lote para locales de comercio y servicios, en dos polígonos que conforman al predio, con superficie total y de proyecto de 201,713.141 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Alejandro de Rodas



sin número, Distrito Cumbres, 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.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad e Impacto Vial de fecha del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por MC. Ing. [redacted] 4 con número de Cédula Profesional 6720939 (Ingeniería de Tránsito), en relación al proyecto solicitado, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, para el predio ubicado Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 2

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio de Geológico de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa EOTL y signado por Ing. Geofísico [redacted] 4 con número de cédula Profesional 5837367, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2º Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 2
- Presenta Estudio de Hidrológico-Hidráulico de fecha 09-nueve del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Control 2,000 S.A. y signado por Ing. [redacted] 4 con número de cédula Profesional 1942570, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Avenida Alejandro de Rodas, Colonia Cumbres Elite 2º Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 2

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

- Presenta copia simple de Póliza Número [redacted] 7 con fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por CHUBB SEGUROS MEXICO S.A. con una vigencia del día 15/SEPTIEMBRE/2024 hasta el día 15/SEPTIEMBRE/2025, con Cobertura Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas y Calzada de Callejuelas sin número, Cumbres Elite 2º Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la empresa HQ CONTROL S. DE R. L. DE C.V. y signado por Ing. Geólogo [redacted] 4 con número de cédula Profesional 10693384, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 07-siete días del mes de marzo días del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2º Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 2

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

- Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
Presenta 04-cuatro fotografías exteriores del predio y 04-cuatro fotografías interiores del predio impresas a color.
III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
Presenta copia simple de recibo de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro al 26-veintiseis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la
IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
Presenta copia simple de Instructivo y juego de planos autorizados (1 de 15 al 15 de 15) oficio número SEDUSO/03050/2024, de fecha 30-treinta días del mes de julio del año de 2024- dos mil veinticuatro, dentro del expediente Administrativo L-USDS-000092-24-03, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza el Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional (Multifamiliar 110 unidades de Vivienda tipo departamento) Suites Ejecutivas hasta 40.00 m2 (65-unidades) y Comercio(15-quince Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), en el inmueble ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción de este Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral el cual tiene una superficie de 22,476.52 metros cuadrados, donde se pretende realizar una construcción de 44,166.70 metros cuadrados.
V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);
Presenta ficha ambiental de fecha al 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-157/24 con número de oficio DGDV-2200/24 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al presente Dictamen.

Este requisito se subsana con los documentos descritos en lo indicado en el numeral 12 de este artículo.

- VI. Cédula Única-Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;
Presenta copia de Cedula Catastral de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con respecto al predio identificado con el número de expediente catastral ubicado en Servidumbre de Paso Alejandro de Rodas sin número, en el municipio de Monterrey Nuevo León
VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

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

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

- Presenta copia simple de PDE-000435-24 en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro en el cual se repusieron 530-árboles nativos de 3-pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
- Presenta copia simple de pago por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León con factura número de folio 368 de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 266 árboles nativos de la región de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado de permiso de desmonte L-USDE-000217-24-02 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000035679 de fecha 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, (3, 6, 8, 9, 11, 12 y 14),5 respectivamente, del presente Dictamen.

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

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV del presente Dictamen.

VI. Pago de derechos correspondientes;

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional I del presente Dictamen.

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 4, 4, 5, 3, respectivamente, del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 del presente Dictamen.
En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (110- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO y 65-UNIDADES DE SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2) Y COMERCIO (15- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS).

VII. Derogado.

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

- Presenta 4- cuatro fotografías exteriores del predio y 04-cuatro fotografías interiores del predio impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 10, del presente Dictamen.

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV tercer párrafo del presente Dictamen.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional V del presente Dictamen.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94, con número de recibo folio 3170000035084 de fecha 20-veinte días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional III del presente Dictamen.

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV del presente Dictamen.

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

- Presenta carta Responsiva de fecha a los 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro como **Director Responsable de Obra** el Arquitecto [redacted] con cédula profesional número 4468328, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres elite 2° Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha a los 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el Ing. Civil [redacted] con cédula profesional número 6723517, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2° Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable de Estudio de Mecánica de Suelos** el Ing. [redacted] con cédula profesional número 10693384, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2° Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable de Estudio de Geológico** el Ing. Geofísico [redacted] con cédula profesional número 5837367, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2° Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable de Estudio de Taludes** el Ing. [redacted] con cédula profesional número 10693384, en relación al proyecto solicitado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2º Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 2

- Presenta carta Responsiva de fecha a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro como Responsable del Anexo para Análisis de Taludes el Ing. 4 con cédula profesional número 10693384, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2º Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 2
Presenta carta Responsiva de fecha a los 20-veinte días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro como Responsable del Estudio Hidrológico-Hidráulico, el Ing. 4 con cédula profesional número 1942570, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2º Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 2
Presenta carta Responsiva de Estudio de Movilidad e Impacto Vial de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro por el MC. Ing. 4 con número de cédula Profesional 6720939(Ingeniería de Transito) en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Alejandro de Rodas sin número, jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 2

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.
IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e inciso C) fracción XV y XVI, del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 del presente Dictamen.
En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (110- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO y 65-UNIDADES DE SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2) Y COMERCIO (15- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS).

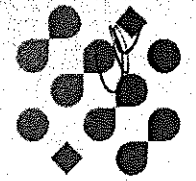
VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 13, del presente Dictamen.

E) OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, con Expediente Administrativo No. S-123/2022, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 con superficie de 8,599,852 metros cuadrados y 2 con superficie de 192,730.88 metros cuadrados, para formar un Polígono Fusionado con superficie de 201,330,732 metros cuadrados, el

22950



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

cual se subdivide para quedar en 03-tres lotes: **LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 22,476.52 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 149,495.992 metros cuadrados**, ambos colindantes a Servidumbre de Paso y **LOTE RESULTANTE 3 con superficie de 29,358.22 metros cuadrados**, colindante a la Avenida Ciudad de Olvera, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey Nuevo León. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] **3**

[REDACTED] en la forma que se ilustra en el plano anexo debidamente sellado y firmado. Cabe mencionar que la Dirección de Catastro le asignó el expediente catastral número [REDACTED] **2** al predio sujeto al trámite.

- Presenta copia simple del **SADM-DG/SP-0737-23 Siebel-1-18885032 F-764/23** de fecha 09-nueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. donde considera **FACTIBLE** con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo del tipo Mixto con una cantidad preestablecida de 175-departamentos y 15 locales, en una superficie de 22,476.52 m2, ubicado en Avenida Alejandro de Rodas sin número, entre Pedro Infante y Callejuelas en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificada con expediente catastral [REDACTED] **2**
- Presenta oficio número **DIE-E-99/2024**, de fecha a los 03-tres días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado para un predio denominado LYRA; respecto al predio ubicado en Avenida Alejandro de Rodas sin número, entre calle Calzada las Callejuelas y calle Caparroso, en el Municipio de Monterrey, N.L. identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la 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 c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del 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, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo 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 Alejandro de Rodas en una Zona Clasificada como **CM1-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE**, se consideran **PERMITIDOS**, **1.1.3 MULTIFAMILIAR (LOFTS Y SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40,00 M2 POR VIVIENDA)** se consideran como **CONDICIONADOS**; 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, se consideran como **PERMITIDOS**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

que el predio en cuestión cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar(110-ciento diez unidades de vivienda tipo departamento), Suites Ejecutivas hasta 40,00 m2(65-unidades) y Comercio(15-quince Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), emitida en fecha 30-treinta días del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro dentro del Expediente administrativo número L-USDS-000092-24-03, por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descripta, 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.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes 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, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); 2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 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, 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 Centro de Educación a distancia.

TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Aarón I. Herrera Cabral personal adscrito a esta secretaría en fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que el predio actualmente se observó baldío delimitado en su perímetro por lamina de acero y no presenta aun trabajos de desmonte, excavación o construcción alguno en el mismo. Todavía no existe alguna construcción referente a los planos arquitectónicos presentados, está el terreno baldío. Actualmente no hay construcción del mismo, pero cuenta con el espacio para realizar las adecuaciones necesarias para habilitar cajones de estacionamiento. Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes. Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS

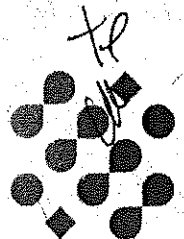
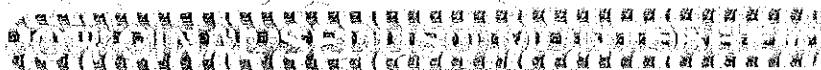
Datos de Construcción

M2 por Construir:	44,166.70 m2
M2 de Construcción total:	44,166.70 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar:	44,166.70 m2
M2 de Edificación total:	44,166.70 m2
M2 Estacionamiento Techado:	20,471.00 m2
Número de cajones de estacionamiento:	532- cajones

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



CUADRO DE ÁREAS

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO 1	245.33	245.33	ÁREA DE CISTERNAS, CUARTO DE BOMBAS, SUBESTACIÓN ELECTRICA
SOTANO 2	5,477.91	5,477.91	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 109-CAJONES (03-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS Y MOTOS, CUARTO DE BASURA, CUARTO DE CONTROL, SITE, BODEGAS, MEDIDORES DE GAS, CASETA DE SEGURIDAD, ANDEN DE CARGA Y DESCARGA, ADMINISTRACIÓN, 05-LOCALES COMERCIALES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
PLANTA BAJA	6,619.55	6,619.55	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 130-CAJONES(06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), 07-LOCALES COMERCIALES, BAÑOS, RECEPCIÓN, ADMINISTRACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 2	7,635.43	7,635.43	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 146 CAJONES(06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), 1-LOCAL COMERCIAL, CUARTO DE AGUA HELADA, DISTRIBUCIÓN DE AGUA PURIFICADA, BODEGAS, BAÑOS, COMEDOR EMPLEADOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 3	6,731.85	6,731.85	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 147-CAJONES (8-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), 2-LOCALES COMERCIALES Y 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 4	5,255.01	5,255.01	ÁREA PARA 17-DEPARTAMENTOS, PASILLOS, BODEGA, AMENIDADES 1 Y 2, ALBERCA, BAÑOS, TERRAZAS CUBIERTA, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 5	1,847.69	1,847.69	ÁREA PARA 11-DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 6	1,838.23	1,838.23	ÁREA PARA 11- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 7	1,838.23	1,838.23	ÁREA PARA 11 -DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 8	1,838.23	1,838.23	ÁREA PARA 11- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 9	1,982.35	1,982.35	ÁREA PARA 11- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 10	1,267.81	1,267.81	ÁREA PARA 16- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 11	1,542.54	1,542.54	ÁREA PARA 16- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
AZOTEA	46.54	46.54	AZOTEA
TOTAL	44,166.70	44,166.70	MULTIFAMILIAR(110-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES), 15-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PARA 532-CAJONES (23-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (CMI)** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 22,476.52 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	16,857.39	0.44	9,840.96	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 V	78,667.82	1.96	44,166.70	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	5,619.13	0.56	12,635.56	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	3,371.47	0.15	3,373.28	SI cumple
DENSIDAD	120 VIV/HA.				
DENSIDAD MEDIA D7 (densidad de la zona después de 50.00 mts)	67 VIV/HA		175-unidades**		SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10 - NIVELES		09-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		8.41 METROS*		SI cumple

*En cuanto a la altura sigue cumpliendo de acuerdo a los antecedentes presentados bajo el expediente L-USDS-000092-24-03 indicados en el Instructivo en el punto 4 Lineamientos Urbanísticos, párrafo 4.

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 más de 10 niveles, y el proyecto presenta 09- 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,

De acuerdo a lo mencionado en el ARTÍCULO 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: *En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.*

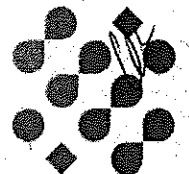
****CMI-Corredor de Mediano Impacto, Densidad de 120 viviendas/hectárea a una profundidad de 50.0 metros, Al resto del predio se le aplica la Densidad de la Zona, siendo una Densidad de D-7, de 67 viviendas/hectárea.**

Desglose de Superficies:

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
COMUNIDAD Y AMBIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

17/35

22952



A una profundidad de 50.00 metros, resulta una superficie de 5,554.76 m², con una Densidad de 120 viviendas hectárea o 83.33 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie 5,554.76 m² resultando **66-viviendas**.

El resto del predio, con una superficie de 16,921.76 m², se le aplica la Densidad de la Zona, siendo de 67 viviendas por hectárea o 149.25 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie de 16,921.76 m² resultando **113-viviendas**.

Por lo anterior resulta un total de **179 viviendas** y solicita **175-viviendas** por lo que cumple con lo solicitado.

SEXTO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, que a la letra señala: **Artículo 212: En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:**

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Ahora bien, con respecto de lo anterior, en el presente caso solicita un uso **Habitacional Multifamiliar**, por lo que aplica lo establecido en la **fracción II del Artículo 212 de la Ley antes invocada**; considerando la superficie total del predio de 22,476.52 m², menos el área de afectación vial de 1,756.31 m² dando un área vendible de 20,720.21 metros cuadrados, donde el 17% correspondiente a dicha superficie es de 3,522.43 metros cuadrados a ceder; o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, siendo **175 viviendas** por 22 metros cuadrados, arrojan 3,850.00 metros cuadrados a ceder; de lo anterior es evidente que resulta



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

mayor los 22.00 metros por unidad de vivienda, siendo 3,850.00 m2 metros cuadrados a ceder; por lo cual el proyecto presentado señala el Polígono de Área de Cesión Municipal de 3,853.12 metros cuadrados de áreas municipales a ceder, mismos que son indicados en el plano del proyecto 2 de 15, que forman parte de la presente resolución, por lo que cumple con la normatividad antes señalada.

SÉTIMO. ESTACIONAMIENTO.

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, no obstante, lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO(GIRO)	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
1.1.2 multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3-CAJONES/VIVIENDA	110 VIV x 2.3=253 cajones	532-CAJONES (23 cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
1.1.3 multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40.00 m2 por vivienda)	1.2-CAJONES/VIVIENDA	65-viv x 1.2=78 cajones		
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados	1-UN CAJON/20.00 M2	*4,025.56 m2/20.00 m2=201-cajones		
TOTAL	532-CAJONES			

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

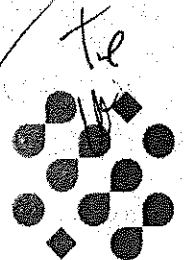
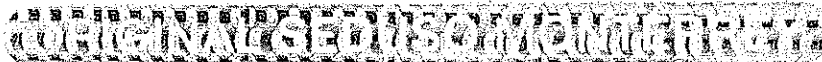
OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial PT-ALVI-000656/23 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que en los estudios de Vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio, Para la Avenida Alejandro de Rodas deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, 12.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, deberá respetar el trazo previsto para la avenida Nacionalización de la Banca con un ancho de 37.00 metros, deberá respetar la traza vial prevista para una calle a ubicarse al sureste del predio, respetando un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del límite de propiedad sureste del predio hacia el interior del mismo, y en las esquinas previstas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros.

NOVENO. DICTAMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio No. DGDV-2200/24 dentro del dictamen LTA-157-24, de fecha a 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000217-24-02, ubicado en la calle Avenida Alejandro de Rodas sin número, en esta Ciudad, identificado con expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO VERDE
COMUNIDAD Y URBANISMO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

- Mediante Oficio No. **DGMEP/654/2024** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio **DPT/V/224/2024** de fecha a los 30-treinta días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **DPT/E/085/AGOSTO/2024** de fecha a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **DPT/G064/2024** de fecha a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas contempladas.
- Mediante oficio número **DPT/H086/2024** de fecha a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DÉCIMO.DICTAMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-J/R-435-2021**, de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO URBANO SUJETO AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL CON MAS DE 1836 VIVIENDAS Y DESARROLLOS DE USO DIFERENTES A LA HABITACIONAL COMO ESPACIO PUBLICO Y COMERCIAL**, a ubicarse en la Avenida Alejandro de Rodas y Calzada de las Callejuelas, sin número Colonia Cumbres Elite 2º Sector, en el Municipio de Monterrey N.L. y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante **Folio IR22-132** de fecha a los 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emite las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15-LOCALES COMERCIALES), MULTIFAMILIAR (110-DEPARTAMENTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES), a desarrollarse en el predio ubicado en manzana 001; lote 966 Y 167; calle Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2º Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] de los cuales se tiene por transcritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Mediante Folio IR24-094 de fecha a los 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emite las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15- LOCALES COMERCIALES) MULTIFAMILIAR (110-DEPARTAMENTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES), a desarrollarse en el predio ubicado en manzana 001; lote 16; calle Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] de los cuales se tiene por transcritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta copia simple de oficio número 1192/SPMARN-IA/21, de fecha 3-tres días del mes de junio 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, urbanización, lotificación de un complejo residencial de uso mixto que cuenta con 1,840-un mil ochocientos cuarenta viviendas con área verde y área vial y un lote para locales de comercio y servicios, en dos polígonos que conforman al predio, con superficie total de proyecto de 201,713.141 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Distrito Cumbres, 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.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308, 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (110 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 m2 (65**

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21/35

22954



UNIDADES) Y COMERCIO (15 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), en el inmueble ubicado en la Avenida ALEJANDRO DE RODAS SIN NÚMERO. JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número **2** el cual tiene una superficie total de 22,476.52 metros cuadrados y una construcción por autorizar de 44,166.70 metros cuadrados.

SEGUNDO: Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE, en donde da frente a la Avenida Alejandro de Rodas en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO en el cual el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVEINDA POR LOTE), 1.1.3 MULTIFAMILIAR (LOFTS Y SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 M2 POR VIVIENDA) se consideran como CONDICIONADOS 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, se considera como PERMITIDOS, donde lo solicitado se considera FACTIBLE, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 15 al 15 de 15), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR 110-CIENTO DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2(65-UNIDADES) Y COMERCIO (15-QUINCE 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, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

- 10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey... 11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción... 12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos... 13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra... 14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado... 15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino... 16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado... 17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado... 18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública... 19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas... 20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo... 21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra... 22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente... 23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

- 1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 15 al 15 de 15) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.). 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado. 3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (110-CIENTO DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2(65-UNIDADES) Y COMERCIO (15-QUINCE 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. 4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 532- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, y el proyecto presenta 532-cajones (23-cajones para discapacitados) tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado. 5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO, COMUNITARIO Y SOSTENIBLE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-2200/24 y dictamen LTA-000157/24 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente.

Deberá cumplir con los siguientes términos:

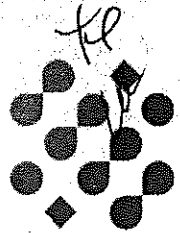
Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

- 6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
- 7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
- 8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
- 9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
- 10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
- 11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
- 12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
- 13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
- 14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
- 15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
- 16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
- 17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
- 19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
- 21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad (y después de manera continua), ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
- 22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

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

26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LYRA" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1192/SPMARN-IA/21).

29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación, prevención, compensación y restauración establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LYRA".

30. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

31. En caso de que los locales comerciales pretendan 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 184, 185 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en los artículos 18 fracción IV y el 20 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.

32. La vigencia para de las actividades de preparación del sitio, urbanización, lotificación y construcción de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (ahora Secretaría de Medio Ambiente) es por 3 años el cual termino el tiempo de su vigencia, por lo que deberá presentar copia de la autorización de la prórroga por parte de la Secretaría.

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,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar), y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y suites ejecutivas).

37. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

38. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

44. 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

45. En caso de que los locales comerciales cuenten 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.

46. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

48. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

49. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

50. 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

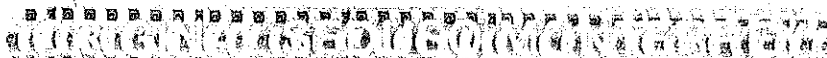
51. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

52. 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.

53. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

54. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

55. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.



Reforestación

56. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE435-24 el cual no requirió reposición de arbolado.

57. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 34-treinta y cuatro árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 266-doscientos sesenta y seis árboles), y debido a que 14 cajones estarán cubiertos, se repusieron 7 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de troco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

58. 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.

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para 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.

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/654/2024 de fecha a los 19-diecinove días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal, de los cruces de Alejandro de Rodas y Nacionalización de la Banca, Alejandro de Rodas y Paseo de Cumbres, tal y hasta donde se indica en los planos autorizados.
2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas en los cruces de Alejandro de Rodas y Nacionalización de la Banca, Alejandro de Rodas y Paseo de Cumbres, tal y hasta donde se indica en los planos autorizados.
3. El solicitante se compromete al suministro e instalación de todos los dispositivos para el control de tránsito especificados para ambas intersecciones, mencionadas en los dos primeros numerales, con estricto apego a las especificaciones marcadas por esta Dirección General.
4. Para ejecutar tales obligaciones es la vía, será necesario que el solicitante suministre los trabajos, ya sea de escarificado o de sandblasteo, para el borrado de la pintura termoplástica existente en los tramos donde se requiera, de acuerdo a los lineamientos que establezca ésta Dirección General.
5. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
6. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
7. 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 señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, de manera inmediata posteriormente a la obtención de licencia.**

Octubre 03
Monterrey
2024

DIRECCIÓN GENERAL DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/224/2024 de fecha a los 30-treinta días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en dos planos oficiales del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TECNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-092-24-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/03050/2024 para el expediente administrativo licencia L-USDS-092-24-03 de fecha 30 de julio de 2024, donde se autoriza la Licencia de uso de suelo para comercio (15-locales comerciales y de servicios agrupados), habitacional multifamiliar (110-unidades de vivienda tipo departamentos) y suites ejecutivas hasta 40.00 m2 (65-unidades).

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

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

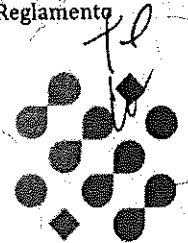
El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

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

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá 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.

Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/085/AGOSTO/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

*En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

- 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.
- La presente se transcribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G064/2024 de fecha a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 4 sondeos de exploración hasta una profundidad de 15.00m, en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO.

Se determinó que el área de estudio se encuentra dentro de una zona donde se depositó un material aluvial conformado por conglomerados y brechas sedimentarias, arcillas y boleos de caliza de edades cuaternarias. Los espesores de los estratos aluviales van desde los 11.00m hasta más de 20.00 m Subyaciendo a este estrato se tiene toda la zona de transición de la lutita. Se considera que el riesgo Geológico es de Grado muy bajo para la construcción, debido al material que lo compone y la topografía que presenta. No se identificó alguna falla geológica dentro de la zona de estudio, lo cual aumenta la seguridad y de mayor estabilidad geotécnica para la construcción.

CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Se analizaron las secciones de muro 1 y 2 con ángulo de reposo de 74° y 77°, respectivamente, obteniendo un factor de seguridad de 1.20 aceptable para una condición temporal y/o permanente, de ser posible, la cual puede ser aplicable a todos los muros de contención. Se recomienda proteger contra la erosión y la pérdida de sus propiedades mecánicas con concreto lanzado y malla triple torsión las paredes de los taludes.



CONCLUSIONES

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

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

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

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H086/2024 de fecha a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual emite OPINIÓN TÉCNICA lo siguiente:

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

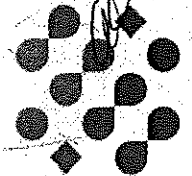
EN CUANTO A LOPS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [Redacted] (Cedula Profesional 1942570) con fecha de septiembre de 2024, esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey referente al contenido del Estudio Hidrologico-Hidraulico.

CONCLUSIONES

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como FACTIBLE, por lo que se deberán de atender lo siguiente:

1. Esta opinión técnica es exclusivamente del predio del cual se le está efectuando la solicitud de licencia.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.



6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.

7. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en el estudio presentado.

8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

- 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.

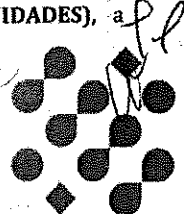
Energía renovable:

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

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

Mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-435-2021, de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO URBANO SUJETO AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL CON MAS DE 1836 VIVIENDAS Y DESARROLLOS DE USO DIFERENTES A LA HABITACIONAL COMO ESPACIO PUBLICO Y COMERCIAL, a ubicarse en la Avenida Alejandro de Rodas y Calzada de las Callejuelas, sin número Colonia Cumbres Elite 2º Sector, en el Municipio de Monterrey N.L. y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Mediante Folio IR22-132 de fecha a los 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emite las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15-LOCALES COMERCIALES), MULTIFAMILIAR (110-DEPARTAMENTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES), a



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

desarrollarse en el predio ubicado en manzana 001; lote 966 Y 167, calle Alejandro de Rodas sin número, Colonia Cumbres Elite 2º Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 19-001-966 y 19-001-167, de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Mediante Folio IR24-094 de fecha a los 08-ochos días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emite las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15- LOCALES COMERCIALES) MULTIFAMILIAR (110-DEPARTAMENTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES)**, a desarrollarse en el predio ubicado en manzana 001; lote 16, calle Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Presenta copia simple de oficio número 1192/SPMARN-IA/21, de fecha 3-tres días del mes de junio 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, urbanización, lotificación de un complejo residencial de uso mixto que cuenta con 1,840-un mil ochocientos cuarenta viviendas con área verde y área vial y un lote para locales de comercio y servicios, en dos polígonos que conforman al predio, con superficie total y de proyecto de 201,713.141 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Distrito Cumbres, 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.

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

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, 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.

SEXTO. 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

Handwritten signature and initials
DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORIA
DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORIA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000217-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03974/2024

demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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

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

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

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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO
Y COMPACTO
Secre **ARO. VANESSA LIDA STEELE SALINAS**
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/ NLMM/ MACS/ GM/ IFRY

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse 4 en su carácter de Apoducado siendo las 7:00 horas del día 27 del mes de Septiembre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Yaretzi Bethian Maldonado

FIRMA [Firma]

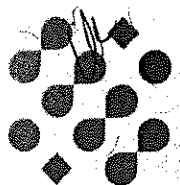
No. DE GAFETE 214303

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

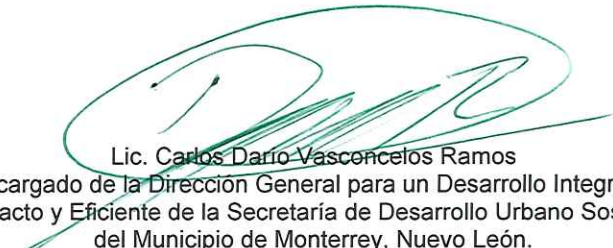
NOMBRE 4

FIRMA 8

IDENTIFICACIÓN 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000217-24-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Póliza, 8. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	