



INSTRUCTIVO

A BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02062 Y PROYECTO SIETE UNO S. A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C. V. CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: AV. LAZARO CÁRDENAS No. 1810, INT. 1401 EN LA COLONIA DEL PASEO RESIDENCIAL EN MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000301-21, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000301-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 30-treinta de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por el C. Eduardo Mellado Rodríguez, ostentado como apoderado legal de Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, BANREGIO, Grupo Financiero, Fideicomiso 851-02062 y Proyecto Siete Uno, S.A. Promotora de Inversión de C.V., propietarios del predio ubicado en la **AV. CERVERA DEL RIO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO LA RIOJA, PRIVADAS RESIDENCIALES, 1ERA ETAPA EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número 70)51-430-085, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (CONSULTORIOS MÉDICOS); LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (CONSULTORIOS MÉDICOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) (USO DE SUELO PREVIAMENTE AUTORIZADO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **6,425.706 metros cuadrados**, donde se proyecta realizar una construcción de **22,790.13 metros cuadrados**.

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

RESULTANDO

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

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

a. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Factibilidad Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas y Consultorios Médicos), con fecha 25-veinticinco de enero 2022-dos mil veintidós, firmada por el C. Eduardo Mellado Rodríguez, como apoderado de la institución bancaria denominada Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, BANREGIO Grupo Financiero y Proyecto Siete Uno, S.A. Promotora de Inversión de C.V.

b. Escrito libre de solicitud de trámite de fecha 28-veintiocho de febrero de 2023-dos mil veintitrés, firmado por el C. Eduardo Mellado Rodríguez, como apoderado de la institución bancaria denominada Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, BANREGIO Grupo Financiero y Proyecto Siete Uno, S.A. Promotora de Inversión de C.V., en el cual se



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

4788

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



manifiesta la solicitud de la Factibilidad Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas y Consultorios Médicos).

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

1. Escritura Pública Número 54,019-cincuenta y cuatro mil diecinueve, otorgada en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 16-dieciséis días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **Contrato de Compra-Venta del 14.01%-catorce punto cero uno por ciento de los derechos de copropiedad sobre lote de terreno identificado como polígono 2-dos, ubicado en el fraccionamiento "La Rioja Privadas Residenciales 1era Etapa, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie de 6,530.884 m2.**

2. Escritura Pública Número 23,618-veintitrés mil seiscientos dieciocho, otorgada en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 20-veinte días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con residencia en el Municipio de San Pedro Garza García y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho y Cláusula Expresa de Reversión**, compareciendo como **Fiduciaria**, la institución bancaria denominada **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, BANREGIO Grupo Financiero**, referente al inmueble identificado con el número de expediente catastral 51-430-085 con superficie de 6,530.884 m2.

3. Escrito de fecha 04-cuatro de junio del año 2021-dos mil veintiuno, dirigido al primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, del Primer Distrito Registral, en la cual se solicita una **Rectificación de Medidas del Inmueble**, en donde se informa que el inmueble cuenta con una **superficie de 6,530.884 m2 debiendo ser de 6,425.706 m2**, escrito ratificado ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Acta Fuera de Protocolo número 075/83,721/21 de fecha 10-diez de junio del año 2021-dos mil veintiuno, misma que se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4752, volumen 125, libro 96, sección Auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 21-veintiuno de julio de 2021-dos mil veintiuno.

C. Para acreditar la personalidad jurídica:

1. Escritura pública número 1,871-mil ochocientos setenta y uno, de fecha 14-catorce de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la **Constitución de una Institución de Banca Múltiple** que se denomina "**BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**"; documental que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 799, folio 239, volumen 412, libro 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles, sección de comercio, en fecha 03-tres de mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.

2. Escritura pública número 14,333-catorce mil trescientos treinta y tres, de fecha 30-treinta de junio de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa a la **Constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, denominada "**Proyecto Siete Uno**", inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, con el folio mercantil electrónico 162397*1.



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023
EXP. ADM: L-000301-21

D. Para justificar el interés jurídico, el solicitante anexa:

1. **Escritura pública número 24,132**-veinticuatro mil ciento treinta y dos, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la cual se hace constar que por medio del Delegado Fiduciario de la institución bancaria denominada Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, BANREGIO Grupo Financiero, otorga al C. Eduardo Mellado Rodríguez, entre otros, Poder Especial en cuanto a su objeto pero General en cuanto a su alcance, para Actos de Administración, sin Facultades para Delegar y/o Sustituir, con la limitante de ser ejercido en cumplimiento de los fines del fideicomiso.

2. En la citada **Escritura pública número 14,333**-catorce mil trescientos treinta y tres, de fecha 30-treinta de junio de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa a la Constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada "Proyecto Siete Uno", inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, con el folio mercantil electrónico 162397*1, se designó como apoderado al C. Eduardo Mellado Rodríguez, teniendo entre otras facultades, "**PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**"

3. Presenta copia de **identificación oficial INE** del C. Eduardo Mellado Rodríguez, referido con número [REDACTED] como apoderado legal de la institución bancaria antes descrita.

E. El solicitante anexa los siguientes documentos, estudios y constancias:

1. Presenta copia de Plano e Instructivo de fecha 20-veinte de febrero de 2019-dos mil diecinueve, con número de oficio **SEDUE 9635/2019**, Expediente Administrativo número **L-000358-17**, en el que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, **AUTORIZÓ** la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **51-430-085**, ubicado en la Avenida Cervera del Rio Lote 85, Manzana 1, Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1era etapa, de esta ciudad.

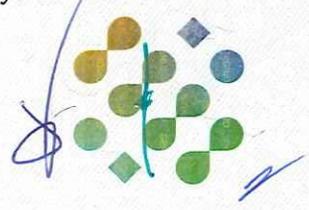
2. Presenta copia de Instructivo y Plano de fecha 07-siete de agosto del 2003-dos mil tres, con oficio número **DFR0724/2003**, emitido dentro del Expediente Administrativo **150/2003**, en el que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, **AUTORIZÓ** que se lleve a cabo la celebración de operaciones tendientes a la trasmisión de la propiedad o posesión de los lotes del **FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA, DENOMINADO LA RIOJA, PRIVADAS RESIDENCIALES 1ERA. ETAPA**, relativo a una superficie neta de 111,794.317 metros cuadrados. Este desarrollo se ubica colindante al oriente de la Carretera Nacional y al oeste del Antiguo Camino a Villa de Santiago y la Estanzuela Vieja, en la Zona del Huajuco, de Municipio de Monterrey, Nuevo León.

3. Copia simple de comprobante de domicilio de la Comisión Federal Electoral para oír y recibir notificaciones.

4. Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio.

5. **Ficha ambiental** con fecha de recepción del 09-nueve de agosto de 2021-dos mil veintiuno.

6. **Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental**, con fecha 20-veinte de mayo de 2022-dos mil veintidós, por la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nuevo León.



7. Oficio número 2806/1A/22, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente en fecha 15-quince de agosto de 2022-dos mil veintidós, que contiene la constancia de cumplimiento a condicionante de compensación ambiental (Condicionante número 20 del oficio número 1252/1A/22).
8. Oficio número 139.003.03.348/20, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) de fecha 22-veintidós de octubre de 2020-dos mil veinte.
9. Oficio número. SADM-DG/SP-0526-22, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, de fecha 06-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós, por el cual informa que en virtud de que las condiciones para proporcionar los servicios no han variado, **ratifica el dictamen de factibilidad** del oficio SADM-DG/SP-0168-21 de fecha 12-doce de mayo de 2021-dos mil veintiuno.
10. 8-ocho **fotografías** exteriores e interiores del predio tema de este trámite.
11. Copia de pago con número de folio LINEA-108801 de fecha 19-diecinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno, relativo al **pago del predial 2021**, para el predio ubicado en la Avenida Cervera del Rio, L85 M11; Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1era etapa, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 51430085.
12. Copia de comprobante de ingreso de trámite de Licencia de uso de suelo, edificación y construcción para Locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas y consultorios médicos.
13. Escrito de fecha abril del 2022, mediante el cual el Arq. [REDACTED], con cédula profesional [REDACTED] se ostenta como **Director Responsable de Obra y Asesor en el Diseño Urbano y Arquitectónico** para el Proyecto a realizarse en la calle Cervera del Rio s/n, Colonia La Rioja Privada Residencial, de este Municipio de Monterrey, identificado con expediente catastral 51-430-085.
14. **Póliza** de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, número 03-074-07010290-00000-01, generada por GMX Seguros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción, ubicado en Cervera del Rio, L85 M11; Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1era etapa, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 51-430-085, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
15. El interesado acompaña oficio GRTNE-JEF/0900/2022, de fecha 24-veinticuatro de junio de 2022-dos mil veintidós, firmado por el Ing. Margarito Espinoza García, Gerente de Transmisión Noreste de la Comisión Federal de Electricidad.

CUARTO. Que, al presente se anexan los siguientes **dictámenes internos**:

1. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Alineamiento Vial**, mediante expediente **TV-000358/21** de fecha 04-cuatro de agosto del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la Avenida Cervera del Rio, Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1era etapa, identificado bajo el número de expediente catastral (70)51-430-085, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida La Rioja deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; deberá respetar ochavos de acuerdo a escrituras.
2. Mediante oficio número **DGDV-0079/23**, de fecha 19-diecinueve de enero de 2023-dos mil veintitres, la Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió los **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicio (Oficinas

H
10
h

2

HABA



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023

EXP. ADM: L-000301-21

Administrativas y Consultorios Médicos) del expediente administrativo L-301/2021, relativo al predio ubicado en Avenida Cervera del Rio, Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1era etapa, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 51-430-085.

3. Mediante oficio número **No. DPT/E/111/NOVIEMBRE/2022**, de fecha 14-catorce de noviembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de esta 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 cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **factible** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad 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 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

4. Mediante oficio número **DPT/V/229/2022**, de fecha 11-once de noviembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió el **Dictamen Técnico Vial**, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

5. Mediante oficio número **DPTDU/G073/2022**, de fecha 14-catorce de noviembre de 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió la **Opinión Técnica Geológica-Geotécnica**, conforme a la información presentada por el solicitante.

6. Mediante oficio número **DPT/H096/2022**, de fecha 14-catorce de noviembre de 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió la **Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica**, conforme a la información presentada por el solicitante.

7. La **Dirección General de Movilidad y Espacio Público**, emitió el Visto Bueno mediante Oficio No. **DGMEP/175/2022**, de fecha 15-quince de noviembre de 2022-dos mil veintidós, en el cual informa que se llevó a cabo la revisión de la propuesta final de movilidad cumpliendo con las normas que marca esa Dirección, condicionando a cumplir con los requisitos que señala en dicho documento.

QUINTO. Se presentan los siguientes **dictámenes externos**:

1. Mediante oficio **DPCE-SAP-J/R-009/2021**, de fecha 08-ocho de enero de 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad, como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos" en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgo de verificación de cumplimiento del Proyecto de obra nueva y edificación de Locales comerciales, Servicios Agrupados, Oficinas y Consultorios Médicos, ubicada en la Avenida Cervera del Rio, Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1era etapa, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 51-430-085, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

2. Mediante oficio **DPCE-IPF-236-2022**, folio **IR22-595**, de fecha 10-diez de noviembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. emite lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra incendios para la Licencia Municipal de Construcción



(Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas y Consultorios Médicos, ubicado en la Avenida Cervera del Río, L85 M11; Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1era etapa, en este Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 51-430-085, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

3. El interesado acompaña oficio No. 139.003.03.348/20, de fecha 22 de octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual analiza y evalúa la Manifestación de Impacto Ambiental; EL PROYECTO consistente en una plaza comercial de uso mixto, en una superficie total del predio 6,103.63 metros cuadrados, lo anterior en un predio ubicado sobre la Avenida Cervera del Río, Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1era etapa, Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental que dicha Autoridad le señale, por ser la citada dependencia dentro de sus atribuciones, la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracciones II y III, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13, 14, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I a V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. Eduardo Mellado Rodríguez, como apoderado legal de la institución bancaria denominada Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, BANREGIO Grupo Financiero y Proyecto Siete Uno, S.A. Promotora de Inversión de C.V., propietario del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretende obtener la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas Administrativas y Consultorios Médicos)**; en el inmueble ubicado en la Avenida Cervera del Río, fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1era Etapa, Monterrey, Nuevo León (de acuerdo a la información que se proporciona, respectivamente, en las escrituras públicas números **54,019**-cincuenta y cuatro mil diecinueve y **23,618**-veintitrés mil seiscientos dieciocho, descritas anteriormente) e identificado con el expediente catastral número **70)51-**



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023
EXP. ADM: L-000301-21

430-085, así como a las demás constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. Conforme a lo indicado en los antecedentes allegados, se advierte que mediante el oficio número SEDUE 9635/2019, de fecha 20-veinte de febrero del 2019-dos mil diecinueve, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, autorizó dentro del expediente administrativo número **L-000358-17**, respecto del predio en cuestión, el uso de suelo solicitado de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, la cual fue aprobada con base en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020**, que a su vez, fue aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 27-veintisiete de octubre de 2011-dos mil once, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León, Numero 147, con fecha 18-dieciocho de noviembre de 2011-dos mil once y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria 06 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** donde el uso solicitado para los puntos **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** (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 y 2.2.20 Viveros); 2.3.4 Tienda 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 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 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, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia), son considerados como **PERMITIDOS**; es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en los antecedentes, queda señalado que el predio identificado con el expediente catastral **(70) 51-430-085** que en el presente caso nos ocupa **YA CUENTA CON AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**.

Asimismo, al encontrarse el predio en cuestión, en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** y en atención a lo solicitado, el uso de suelo para **SERVICIOS (3.15.4 CONSULTORIOS MÉDICOS)**, se encuentra permitido.

CUARTO. Que esta autoridad atendiendo a lo anterior y para determinar la **FACTIBILIDAD** del uso para **SERVICIOS (CONSULTORIOS MÉDICOS)** solicitado en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

a. Cumple con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.

b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, el uso solicitado y señalado en el considerando inmediato anterior, es considerado como permitido, se otorga la FACTIBILIDAD del mismo.

de
x
4789



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

Área	M2 por Construir	Totales	Desglose De Áreas
Sótano 3	3,324.78	3,324.78	Estacionamiento cubierto con capacidad para 112 cajones, escaleras, elevadores, cubo de servicio.
Sótano 2	3,800.04	3,800.04	Estacionamiento cubierto con capacidad para 133 cajones, escaleras, elevadores, cubo de servicio.
Sótano 1	4,348.94	4,348.94	Rampa de accesos, rejilla de captación de agua pluvial, cisterna, área para equipo de bombas, área de administración. Estacionamiento cubierto con capacidad para 122 cajones, escaleras, elevadores, cubo de servicio.
1 Nivel	3,806.42	3,806.42	Rampas de acceso vehicular y peatonal; área de (33) Locales comerciales (11 de ellos con doble altura), (2) Oficinas; escaleras elevadores, área de estacionamiento descubierto para 16 cajones y área jardinada.
Mezzanine	983.01	983.01	Área de (7) locales comerciales, (8) bodegas complemento de los locales, baños; escaleras y elevadores.
2 Nivel	3,571.91	3,571.91	Área de (24) locales comerciales, (14) oficinas, baños; escaleras y elevadores.
3 Nivel	2,903.39	2,903.39	Área de (16) consultorios, con recepción y área de espera, (18) oficinas, baños; terraza descubierta, escaleras y elevadores.
Azotea	51.64	51.64	Cubo de elevadores y cubo de escaleras.
Total	22,790.13 m2	22,790.13 m2	Cuenta con 64-locales comerciales, 34-oficinas, 16-consultorios y área de estacionamiento para 383 cajones.

SEXTO. Sustentado lo anterior, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco Monterrey 2010-2020, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es pertinente señalar, que los **lineamientos generales de diseño arquitectónico** y demás aplicables al predio que nos ocupa, de acuerdo a las disposiciones legales invocadas señalan que la zona donde se encuentra éste, es una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; tal como se describe a continuación:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	6425.706 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
Lineamientos	COEF	M2	COEF	M2	OPINION
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	4,819.27	0.59	3,820.26	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.00 v	19,277.11	1.76 v	11,316.37	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	1,606.42	0.41	2,605.446	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.15	963.85	0.15	972.02	Si cumple
No. de Niveles Máximo	Máximo 03-Pisos		3 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		7.75 Metros.		Si cumple

Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS, lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar el COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023

EXP. ADM: L-000301-21

*Mediante oficio número DPT 1435/2022, de fecha 15-quince de noviembre de 2022-dos mil veintidós, se determina que la normatividad señalada en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, así como la indicada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, es factible autorizar una altura de 7.75 metros lineales, integrado dentro del expediente administrativo L-000301-21.

SEPTIMO. Así mismo, del análisis de cajones de estacionamiento, tenemos que, para el Distrito Urbano EL URO, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplirse con el siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		TOTAL DE CAJONES DEL PROYECTO: 383 Cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Locales comerciales	20.00	M2	4647.03	232 cajones	383 Cajones	CUMPLE
Oficina	30.00	M2	2916.04	97 cajones		
Consultorio	1	unidad	16 consultorios	16 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	345- CAJONES					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó con base en la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificará dichas áreas y como consecuencia aumentará el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.

OCTAVO. De esta manera, habiéndose dado cumplimiento a los requerimientos y formalidades del procedimiento que establece la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás Reglamentos aplicables y como ha quedado señalado en el presente, para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa es considerado como PERMITIDO, se otorga la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para el giro solicitado de **SERVICIO (CONSULTORIOS MÉDICOS)**, debiendo dar cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que al efecto se señalan en esta resolución, así como en los señalados en el punto de acuerdo SEGUNDO de la resolución del expediente administrativo L-000358-17.

Cabe señalar que en la referida resolución del expediente administrativo L-000358-17, al predio motivo de solicitud se le autorizó la Licencia Municipal de Uso de Suelo para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en la cual se tomó como antecedente la aprobación para llevar a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado La Rioja, Privadas Residenciales 1era. Etapa con número de expediente 150/2003, oficio DFR0724/2003, de fecha 07-siete de agosto de 2003-dos mil tres, con sustento en lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "**ARTÍCULO 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: "**ARTÍCULO TERCERO:** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando visible que le fue otorgado desde entonces el uso de suelo solicitado para **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**.

NOVENO. Por lo que respecta a la construcción solicitada, que consiste en una obra nueva de **22,790.13 metros cuadrados**, los cuales se distribuyen tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, así como ha quedado registrada en considerando quinto de la presente.



DÉCIMO. Por otra parte, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada por inspector adscrito en fecha 15-quince de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección al predio, no se le estaba dando ningún uso y no existe construcción.

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

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (CONSULTORIOS MÉDICOS); LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (CONSULTORIOS MÉDICOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) (USO DE SUELO PREVIAMENTE AUTORIZADO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS)**; en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (CONSULTORIOS MÉDICOS); LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (CONSULTORIOS MÉDICOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) (USO DE SUELO PREVIAMENTE AUTORIZADO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS)**; en el inmueble ubicado en la avenida **Cervera del Río, Fraccionamiento la Rioja, Privadas Residenciales 1era Etapa, en este municipio de Monterrey, Nuevo León**, e identificado con el expediente catastral número **70)51-430-085**, que cuenta con una superficie total de **6,425.706 metros cuadrados**, donde se autoriza realizar una construcción de **22,790.13 metros cuadrados**.

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

EN CUANTO A LA CONSTRUCCIÓN

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 10 al 10 de 10), 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 Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos, Licencia Municipal de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios agrupados) y Servicio (Oficinas y Consultorios médicos) 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



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023

EXP. ADM: L-000301-21

tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

6. Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey Nuevo León y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente *"el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..."* De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía



pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización

21. Cuenta con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por Gmx Seguros.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

EN CUANTO AL USO DE EDIFICACIÓN:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 10 al 10 de 10) 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 **Locales comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas y Consultorios Médicos.**

4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones autorizadas los 345-trescientos cuarenta y cinco cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 383-trescientos ochenta y tres, tal y como lo indican en los planos del proyecto presentado.

5. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

6. 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.

7. 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).

8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023
EXP. ADM: L-000301-21

11. 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.
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. 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.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. 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.
19. 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.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. 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.
22. **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.**
23. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. 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.

A) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio No. DPT/E/111/NOVIEMBRE/2022, de fecha 14-catorce de noviembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a los estudios de memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. 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.
2. 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.
3. 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.



4. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

B) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/229/2022, de fecha 11-once de noviembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1) De acuerdo con la ubicación de la obra que se indica en los planos de proyecto, este desarrollo se encontrará en la calle Cervera del Río s/n Fraccionamiento La Rioja Privadas Residencial 1era Etapa. Cabe hacer mención que el predio no colinda directamente con la mencionada calle Cervera del Río, por la cual se pretende entrada y salida vehicular.

Con respecto a este acceso el cual requiere el paso vehicular sobre una zona de afectación de CFE, se presenta el Oficio GRTNE-JEF/0900/2022 de fecha 24-veinticuatro de junio del 2022-dos mil veintidós, firmado por el Ing. Margarito Espinoza García, Gerente de Transmisión Noreste de la Comisión federal de Electricidad, dentro del cual se informa lo siguiente: *"Dentro del área que ocupa el derecho de vía, no debe existir obstáculos ni construcciones de ninguna naturaleza, tales como casas, edificios, casetas, cercas, bardas, enrejado u otro medio que ponga en riesgo la operación confiable de las líneas de transmisión y la seguridad del entorno, y que impida el libre acceso para mantenimiento y/o revisión de las instalaciones de la CFE. Se puede aceptar vialidades, estacionamientos, áreas verdes y áreas de recreación, debiendo satisfacer los requisitos establecidos en la NOM-001-SEDE".*

2) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida La Rioja deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) Deberá respetar ochavos de acuerdo a escrituras.

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

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.

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

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

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



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023
EXP. ADM: L-000301-21

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

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

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

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

7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8) No se deberán utilizar los pasillos de circulación ni áreas peatonales o áreas verdes como estacionamiento. Así mismo, se deberá garantizar que cada vehículo pueda salir o entrar a un cajón sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

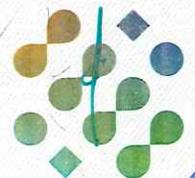
9) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

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

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

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

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



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

13) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para cajones paralelos al pasillo de circulación 2.70 x 6.00 metros por lo menos

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

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

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

16) La rampa de acceso al estacionamiento deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% de pendiente.

"ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial."

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

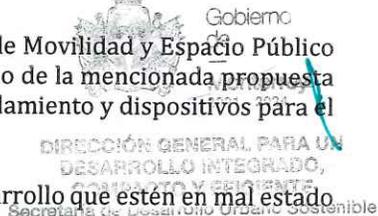
"ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar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

18) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros en los niveles de estacionamiento y rampas vehiculares. Lo anterior de conformidad con el artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

19) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

20) El estudio de movilidad con sus propuestas se envió a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su revisión. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

21) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.





OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023

EXP. ADM: L-000301-21

C) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá dar cumplimiento a las normas señaladas en el oficio número DGMEP/175/2022, de fecha 15-quince de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en los cruces que se indican en el plano autorizado.
3. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que ya 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, en un lapso no mayor a tres meses posteriores a la obtención de su licencia.

D) En cuanto a Lineamientos en Materia Ambiental, deberá de respetar lo señalado en el oficio número. DGDV-0079/23, que emite dictamen de Lineamientos Técnicos Ambientales, de fecha 19-diecinove de enero del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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 (NAE).
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. Es obligatorio respetar el horario de las actividades de construcción el cual será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los



- materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
 12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
 13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
 14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
 15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
 16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, 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 adecuada para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
 21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
 22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
 23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
 25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
 26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023

EXP. ADM: L-000301-21

menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

Durante la etapa de operación. -

Generales

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 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.NAE).
28. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "The Village" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1252/1A/22).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "The Village".
30. En caso de que las áreas comerciales y los consultorios médicos pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
31. 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, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
32. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
33. 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

34. 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.
35. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y consultorios médicos).
36. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
37. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

38. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.



39. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
40. 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.
41. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
42. 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

43. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, 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.
44. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

45. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
46. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
47. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
48. 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

49. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (medicamentos caducos, jeringas usadas, etc.).
50. 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.
51. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
52. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
53. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

54. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-658-22 el cual fue resuelto con la reposición de 173 nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
55. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 10-diez árboles de especie nativos, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 192-ciento noventa y dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 192 árboles encinos de 5.0 cm



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
Sostenible

40

t.



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023
EXP. ADM: L-000301-21

de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

56. 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.

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

E) En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G073/2022, de fecha 14-catorce de noviembre de 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Con base en los planos arquitectónicos y en los Estudios presentados, se emite la siguiente Opinión:

MECÁNICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 5 sondeos hasta una profundidad de 20.00m., en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 4.50 m. Se recomienda utilizar una cimentación a base de losa de cimentación o zapatas aisladas, desplantadas a una profundidad mínima de 10.50m. con una capacidad de carga admisible de 1.02 hasta 3.0kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad mínima de 18.0m. con una capacidad de carga admisible de 90 hasta 688 ton/pila.

ESTUDIO GEOLÓGICO:

En cuanto a la litología del terreno, se observó material de relleno el cual está compuesto por suelo arcilloso color café oscuro. Se considera que el Riesgo Geológico es de grado bajo para la construcción, debido al material del cual se compone y por la topografía que presenta. No se observó ni identificó alguna falla geológica dentro de la zona de estudio, lo cual aumenta la seguridad y da mayor estabilidad geotécnica para la construcción.

ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

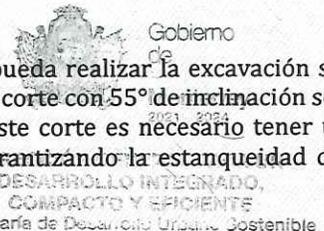
De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se obtuvo que en las zonas donde se realiza la excavación sin limitaciones de espacio los desplazamientos y factores de seguridad obtenidos al realizar el corte con 55° de inclinación son aceptables y cumplen con los requerimientos de la normativa mexicana. Para realizar este corte es necesario tener un espacio de 8.25m. Se podrá construir un muro de contención de manera monolítica garantizando la estanqueidad del terreno.

Por lo anterior, en materia geológica-geotécnica resulta factible la Licencia solicitada, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.
- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el

4758

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."

F) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/H096/2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Tomando en cuenta los planos arquitectónicos, los estudios realizados por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] con fecha noviembre de 2021 y el Anexo de 1 Plano de Proyecto Pluvial para el Proyecto The Villaje y Descarga a Sistemas Pluviales y 5 Planos de Proyecto de Manejo de Aguas Freáticas; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

En el Estudio el ingeniero manifiesta que es el responsable del mismo, manifestando además que, "[...] Concluyendo que este predio y el proyecto descrito NO EXISTE RIESGO HIDROLÓGICO en el predio y sus alrededores, conforme al cumplimiento de lo presentado en este informe."

Por lo anterior, en materia hidrológica resulta factible la Licencia solicitada, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el estudio presentados realizados por el [REDACTED] (Cédula [REDACTED]) con fecha de noviembre de 2021.
- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*
- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: *"El propietario o poseedor de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública. Para tales efectos, deberá estudiarse la curva parabólica que describe el agua al caer, ya sea de todo el perímetro o de gárgola o desagüe, en el caso de los vecinos. Para alturas mayores a 6.00 metros, no se permite la caída libre a la vía pública, tendrá que conducirse a través de una bajante pluvial, que desaguará al arroyo de la calle. Cuando en los fraccionamientos o las vías públicas se cuente con infraestructura para la reutilización de agua pluvial, las construcciones deberán contar con las instalaciones adecuadas para su uso posterior. Queda estrictamente prohibido conectar el drenaje pluvial, con la red de drenaje sanitario."*
- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023

EXP. ADM: L-000301-21

causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

- Deberá considerar durante el proceso constructivo 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. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.
- 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.

a) 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, retimbramiento 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.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

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

23/26



4759

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

b) En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil y Bomberos. -



OFICIO No.: SEDUSO/22128/2023
EXP. ADM: L-000301-21

Mediante oficio **DPCE-SAP-J/R-009-2021**, de fecha 08-ocho de enero de 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil Estado de Nuevo León, emitió el dictamen, en el cual emite Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgo de verificación de cumplimiento del proyecto de obra nueva y edificación de locales comerciales, servicios agrupados, oficinas y consultorios, ubicada en la Av. Cervera del Rio, Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1ra Etapa, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 51-430-085, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Mediante oficio **DPCE-IPF-236-2022**, bajo Expediente No. **IR22-595** de fecha 10-diez de noviembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emitió lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios para la Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Uso de edificación para Locales comerciales y servicios agrupados, oficinas administrativas y consultorios médicos, ubicado en la manzana 43, lote 085; en la Ave. Cervera del Rio, L85 M11, Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1ra Etapa, en este Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 51-430-085, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

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

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León y en términos del artículo 327. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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

SÉPTIMO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece que: *"La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por*

la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional."

OCTAVO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; asimismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (CONSULTORIOS MÉDICOS); LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (CONSULTORIOS MÉDICOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) (USO DE SUELO PREVIAMENTE AUTORIZADO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS)**, 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.

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

ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/CIOR/VJPP/AEDC/Ats/jppb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo las 9:30 horas del día 28 del mes de NOVIEMBRE del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE (Angela) Nuñez

No. DE GAFETE _____

FIRMA [Firma] 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

IDENTIFICACIÓN _____

FIRMA _____

26/26