



Oficio No.: SEDUE/16880/2021  
Expediente Administrativo L-000163-21

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA BANCA AFIRME S.A. DE INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 78902 DOMICILIO: 20 DE NOVIEMBRE NO. 419 SUR, COLONIA MARÍA LUISA, MONTERREY, NUEVO LEON. PRESENTE. -**

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

---En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
---**VISTO.** -Para resolver el expediente administrativo No. L-000163-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el apoderado y/o representante legal de la Sociedad denominada Banca Afirme S.A. de Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, Fideicomiso 78902, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle **Washington No. 423**, Centro en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-141-003** solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **Licencias de Construcción (Modificación) y el Uso de Edificación (Ampliación) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Salón de Eventos Sociales, Estacionamiento y Multifamiliar (de 308 a 361 Unidades tipo departamento;** respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie 3,275.35 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**UNICO.-** Obra en archivos de esta Secretaria Expediente Administrativo No. **L-000316-18**, dentro del cual mediante el Oficio de fecha 17-dieciséis de Julio del 2019-dos mil diecinueve, numero **SEDUE 11161/2019**, autorizo las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Multifamiliar (308-Trescientos ocho Unidades Tipo Vivienda) y Salón de Eventos Sociales, para el predio identificado bajo el Expediente Catastral No. (70) 01-141-003, ubicado en la calle Washington No.423, Centro de Monterrey, Nuevo León. Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

**CONSIDERANDO**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción III, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción I punto 1.1.2, fracción II punto 2.3.1 y III punto 3.1, 15 fracción I, II y III, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II y III, 20, 30, 90, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**II.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con

SECRETARÍA DE DL  
URBANO Y ECOLOGÍA  
16017

COPIA ORIGINAL SEDUE MUNICIPIO DE MONTERREY



fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(SC) SERVICIO Y COMERCIO**; donde el uso solicitado para el punto **1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)** y los puntos **2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, (los puntos **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 Bóticás, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías/ 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías/ Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 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 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y 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 Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia), 3.7.2 Salón Para Eventos Sociales y 3.14.4 Estacionamiento** son considerados como **PERMITIDOS**.

**III.-** Que el asunto puesto a consideración involucra los inmuebles con una superficie total de 3,275.35 metros cuadrados, el cual tiene un área de construcción autorizada de 48,400.93 metros cuadrados y un área de construcción por modificar de 3,444.04 metros cuadrados, resultando un área de construcción total de 44,956.04 metros cuadrados, los cuales serán destinados al uso de edificación para el giro solicitado; lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución.

**IV.-** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 28-veintiocho de junio del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección el predio se encontró sin uso, la construcción si corresponde a los planos, si existen el área para los cajones, solo falta habilitarlos.

**V.-** Que el proyecto que se presenta es de 44,956.04 metros cuadrados de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

	Autorizado	Modificación		Totales
		+56.66 m2	Cisterna	56.66 m2
Sótano 1	2,804.57 m2	+58.55 m2	Sótano 1	2,863.12 m2
Planta Baja	2,766.29 m2	+71.18 m2	Planta Baja	2,837.47 m2
Nivel 2	2,946.42 m2	-400.07 m2	Nivel 2	2,545.70 m2
Nivel 3	2,712.59 m2	+29.09 m2	Nivel 3	2,741.68 m2
Nivel 4	2,608.05 m2	+77.41 m2	Nivel 4	2,685.46 m2
Nivel 5	2,608.05 m2	+83.57 m2	Nivel 5	2,691.62 m2
Nivel 6	2,608.05 m2	-547.92 m2	Nivel 6	2,059.13 m2
Nivel 7	2,627.74 m2	-1,542.79 m2	Nivel 7	1,084.95 m2
Nivel 8	1,125.10 m2	-81.35 m2	Nivel 8	1,043.75 m2
Nivel 9	1,105.10 m2	-81.18 m2	Nivel 9	1,023.92 m2
Nivel 10	1,052.10 m2	-13.48 m2	Nivel 10	1,038.62 m2
Nivel 11	1,052.03 m2	-13.41 m2	Nivel 11	1,038.62 m2
Nivel 12	1,035.01 m2	+18.31 m2	Nivel 12	1,053.32 m2





Nivel 13	1,060.34 m <sup>2</sup>	-7.02 m <sup>2</sup>	Nivel 14	1,053.32 m <sup>2</sup>
Nivel 14	1,036.00 m <sup>2</sup>	+17.32 m <sup>2</sup>	Nivel 15	1,053.32 m <sup>2</sup>
Nivel 15	1,036.00 m <sup>2</sup>	+17.32 m <sup>2</sup>	Nivel 16	1,053.32 m <sup>2</sup>
Nivel 16	1,045.19 m <sup>2</sup>	-2.11 m <sup>2</sup>	Nivel 17	1,043.08 m <sup>2</sup>
Nivel 17	1,056.40 m <sup>2</sup>	-28.02 m <sup>2</sup>	Nivel 18	1,028.38 m <sup>2</sup>
Nivel 18	1,084.39 m <sup>2</sup>	-56.01 m <sup>2</sup>	Nivel 19	1,028.38 m <sup>2</sup>
Nivel 19	1,084.03 m <sup>2</sup>	-55.65 m <sup>2</sup>	Nivel 20	1,028.38 m <sup>2</sup>
Nivel 20	1,065.29 m <sup>2</sup>	-22.21 m <sup>2</sup>	Nivel 21	1,043.08 m <sup>2</sup>
Nivel 21	1,065.28 m <sup>2</sup>	-22.20 m <sup>2</sup>	Nivel 22	1,043.08 m <sup>2</sup>
Nivel 22	1,065.26 m <sup>2</sup>	-11.94 m <sup>2</sup>	Nivel 23	1,053.32 m <sup>2</sup>
Nivel 23	1,108.29 m <sup>2</sup>	-69.67 m <sup>2</sup>	Nivel 24	1,038.62 m <sup>2</sup>
Nivel 24	1,082.95 m <sup>2</sup>	-44.33 m <sup>2</sup>	Nivel 25	1,038.62 m <sup>2</sup>
Nivel 25	1,072.88 m <sup>2</sup>	-34.26 m <sup>2</sup>	Nivel 26	1,038.62 m <sup>2</sup>
Nivel 26	1,072.79 m <sup>2</sup>	-19.47 m <sup>2</sup>	Nivel 27	1,053.32 m <sup>2</sup>
Nivel 27	1,077.45 m <sup>2</sup>	-49.07 m <sup>2</sup>	Nivel 28	1,028.38 m <sup>2</sup>
Nivel 28	1,077.45 m <sup>2</sup>	-49.07 m <sup>2</sup>	Nivel 29	1,028.38 m <sup>2</sup>
Nivel 29	611.91 m <sup>2</sup>	+384.70 m <sup>2</sup>	Nivel 30	996.61 m <sup>2</sup>
Nivel 30	592.60 m <sup>2</sup>	+16.15 m <sup>2</sup>	Nivel 31	608.75 m <sup>2</sup>
Nivel 31	592.60 m <sup>2</sup>	+5.91 m <sup>2</sup>	Nivel 32	598.51 m <sup>2</sup>
Nivel 32	592.60 m <sup>2</sup>	+5.91 m <sup>2</sup>	Nivel 33	598.51 m <sup>2</sup>
Nivel 33	623.84 m <sup>2</sup>	-99.37 m <sup>2</sup>	Nivel 34	524.47 m <sup>2</sup>
Nivel 34	620.43 m <sup>2</sup>	-409.86 m <sup>2</sup>	Azotea	210.57 m <sup>2</sup>
Nivel 35	606.28 m <sup>2</sup>	-606.28 m <sup>2</sup>		-
Azotea	19.58 m <sup>2</sup>	-19.58 m <sup>2</sup>		-
<b>Total</b>	<b>48,400.93 m<sup>2</sup></b>	<b>-3,444.89 m<sup>2</sup></b>		<b>44,956.04 m<sup>2</sup></b>

**VI. ANÁLISIS DE DENSIDAD Y LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO AL PLAN VIGENTE.** De acuerdo al Antecedente antes mencionado con el No. de Oficio **SEDUE 11161/2019**, Expediente Administrativo No. **L-000316-18**, de fecha 17-dieciséis de Julio del 2019-dos mil diecinueve, menciona que la zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), se define de acuerdo al artículo 4 fracción LXXVIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey como sigue: *Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía. En esta zona se prevén políticas de densificación.* Así mismo de acuerdo al artículo 73 fracción I y último párrafo del reglamento citado; el cual señala lo siguiente: **ARTÍCULO 73.** Los predios que cuenten con una superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente: I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. **En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres" ... Las anteriores estrategias de densificación también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800.00 metros de distancia de las estaciones del Metro.** De acuerdo a lo anterior, el presente proyecto conforma una superficie total **3,268.00** metros cuadrados, cuenta con una edificación con comercio y servicio en los primeros niveles y uso habitacional en los niveles superiores, además de que se encuentra a una distancia de 705.59 metros lineales de la Estación Padre Mier de línea 2 del Metro, por lo anterior resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos así como las alturas y numero de niveles son libres.** Como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vicencias 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 señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: **"ARTICULO TERCERO.-** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento."

VII.- En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de la siguiente manera:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Multifamiliar	1	Vivienda	361	308	predio 316 cajones	*Si Cumple
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	30	M2	2,391.54	79.71=80		
Salón de Eventos Sociales	15	M2	577.47	38.49=38		
Requiere	426 cajones			Total		

\*De acuerdo a lo anterior y atento a lo referido a lo ya citado por el Artículo 73, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; **resultando entonces la exigencia de un total de 213-dos cientos trece cajones de estacionamiento;** no obstante, lo anterior, el proyecto **resuelve con 316-trescientos dieciséis cajones dentro del predio,** de acuerdo al plano del proyecto acompañado al presente trámite. Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a 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, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara 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.**

VIII.- Que, dentro del expediente, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

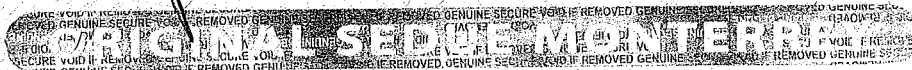
- La **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-294/2020**, de fecha 15-quince de Septiembre del 2020-dos mil veinte, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción del proyecto de Demolición, con ubicación en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, 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 verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Oficio número **1092/SPMARN-IA/19**, de fecha 11-once de Abril del 2019-dos mil diecinueve, 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 consiste en la construcción de una plaza comercial y una torre de departamentos, sobre una superficie de 3,279.62-tres mil doscientos setenta y nueve punto sesenta y dos metros cuadrados, que tendrá una construcción 44,956.04-cuarenta y cuatro mil novecientos cincuenta y seis punto cuatro metros cuadrados, ubicado sobre el cruce de las calles Washington, Modesto Arreola, Emilio Carranza y Escobedo, en 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.**
- Estudio de **Memoria de Calculo Estructural**, de fecha 29-veintinueve de abril del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. Francisco Román Torres Hernández, con número de Cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad sobre el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.



- Estudio de **Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico**, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez, con número de Cédula Profesional 1114748, manifestando su responsabilidad sobre el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de **Movilidad**, de fecha Mayo del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el M.C. Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con número de Cédula Profesional 2882303, Cédula Maestría 6720939, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio **Geológico**, de fecha Julio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. Horacio León Leetch, con número de Cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio **Análisis de Estabilidad de Taludes**, de fecha Julio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. Horacio León Leetch, con número de Cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio **Hidrológico e Hidráulico**, de fecha Julio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, con número de Cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio **Diseño Fosas de Absorción**, de fecha Julio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, con número de Cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio **Revisión Hidráulica**, de fecha Julio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, con número de Cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Escrito de fecha 29-veintinueve de Abril del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Arq. Alberto Vidal Zuazua, con número de Cédula Profesional 1449654, en donde se manifiesta como Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico del proyecto para la modificación y ampliación de la construcción ubicada en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Escrito de fecha 29-veintinueve de Abril del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Arq. José Adrián Mireles Cazares, con número de Cédula Profesional 2753626, en donde se manifiesta como Director Responsable de Obra del proyecto para la modificación y ampliación de la construcción ubicada en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.

IX.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes dictámenes:

- Alineamientos Vial en fecha 28-veintiocho de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, respecto a los predios ubicado en la calle Washington S/N, Centro de Monterrey, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 01-141-003, en la cual señala que en los estudios de viabilidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para las calles Washington, Escobedo y Modesto Arreola, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las Licencias de Construcción (Modificación) y el Uso de Edificación (Ampliación) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Salón de Eventos Sociales, Estacionamiento y Multifamiliar (de 308 a 361 Unidades tipo departamento)**, respecto del inmueble ubicado en la calle **Washington No. 423**, Centro en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-141-003**, el cual tiene una superficie 3,275.35 metros cuadrados, el cual tiene un área de construcción autorizada de 48,400.93 metros cuadrados y un área de construcción por modificar de -3,444.04 metros cuadrados, resultando un área de construcción total de 44,956.04 metros cuadrados; lo cual se autoriza en los términos de la presente licencia.

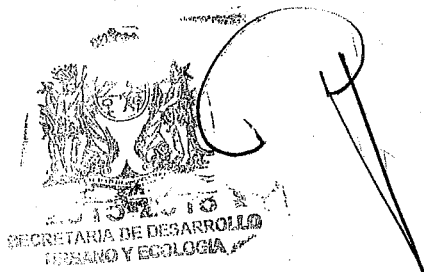
**SEGUNDO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el No. de Oficio SEDUE 11161/2019, Expediente Administrativo No. L-000316-18, de 17-diecisiete de Julio del 2019-dos mil diecinueve, en todo aquello que no se oponga a la presente resolución.**

**TERCERO. -** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Plano (1 de 10 y 10 de 10), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**

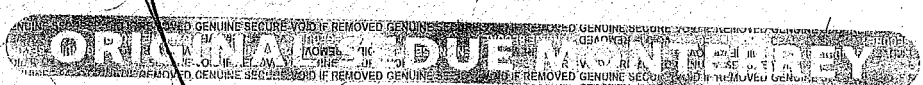
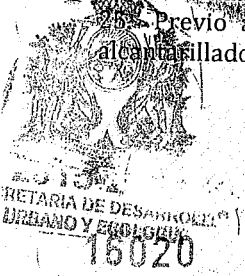
**B) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

1. 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de **lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. 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.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la





- obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  13. Se hace del conocimiento 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  15. 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.
  16. No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento) y a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
  18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
  19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
  20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
  21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
  23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
  24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- 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 par 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.

26. 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.

C) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, 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 y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

D) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. 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.).

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, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Salón de Eventos Sociales, Estacionamiento y Multifamiliar (361-Unidades Tipo Departamentos)** en el predio en cuestión.

4. 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 213-doscientos trece cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 (para personas con capacidades diferentes).

6. 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.

7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

8. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de **tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**

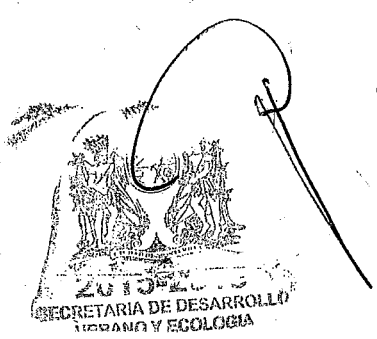
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

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

11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

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

**QUINTO.** - 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.







**SEXTO.**- Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

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

**NOVENO.** - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_

Daniel Alejandro Lopez Merla

siendo las 15:44 horas del día 10 del mes de Agosto del 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Melendez R.  
FIRMA Alexis  
GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Daniel Alejandro Lopez Merla  
FIRMA [Signature]

