



Gobierno
de
—
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/24656/2023
EXP. ADM: L-000354-21

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 3541.

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALLE PADRE MIER No. 1545, 5TO. PISO, COLONIA MARIA LUISA EN MONTERREY, NUEVO LEON.

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000354-21, 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 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----
VISTO, el expediente administrativo L-000354-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por el [REDACTED] ostentado como representante legal de "BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO No. 3541", del predio ubicado en la calle CARLOS SALAZAR No. 2225 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)11-052-008, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, QUE CONSISTE EN LA REDUCCIÓN DE 13,595.79 METROS CUADRADOS DE LOS AUTORIZADOS, PARA QUEDAR SOLAMENTE 25,811.14 METROS CUADRADOS, ASÍ COMO LA REDUCCIÓN DE 13 NIVELES), ADEMÁS DEL USO HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR DE 312 A 266 UNIDADES), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS DE 12 A 22 UNIDADES) Y DE SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE 11 A 01 UNIDAD) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 2,695.68 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 39,406.93 metros cuadrados y mediante la presente se desea modificar, reduciendo 13,595.79 metros cuadrados, para quedar solamente 25,811.14 metros cuadrados de construcción.

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

RESULTANDO

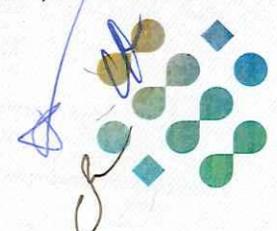
PRIMERO. CONSIDERACIÓN DE ANÁLISIS:

1. Solicitud correspondiente.

Presenta solicitud oficial del trámite de licencia de construcción (modificación disminución de construcción) para multifamiliar, comercio y servicios previamente autorizados, Ubicado en la Calle Carlos Salazar, Numero 2225, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 11-052-008.

2. Acreditación de la propiedad o posesión del predio.

Presenta copia simple de la Escritura Pública Número [REDACTED], de fecha 15- quince días de mes de diciembre del año 2017- dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González Notario Público Titular, de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; referente al Contrato de compraventa de inmuebles en abonos, por una parte, el señor [REDACTED] a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE VENDEDORA"; y por la otra parte, "GAVA OFICINA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (a quien en lo sucesivo en lo individual se le denominará GAVA) representada en este acto, por el señor [REDACTED], la Institución denominada CI BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE



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

OFICIO No.: SEDUSO/24656/2023
EXP. ADM: L-000354-21

BANCA MÚLTIPLE, como FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE CIB/2585 (a quien en lo sucesivo en lo individual se le denominará CI BANCO) representado en este acto, por señor [REDACTED] y la Sociedad denominada "TECNOLOGÍA EN BIENES RAÍCES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor [REDACTED] a quienes en lo sucesivo se les designará "LA PARTE COMPRADORA. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED] de fecha 27 veintisiete del mes de marzo del año 2018-dieciocho.

Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número [REDACTED]** de fecha 13-trece de mes de noviembre del año 2018- dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González Notario, en funciones adscrito a la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; referente a la **protocolización de una Fusión**, conforme a lo anterior, solicita la protocolización de la FUSIÓN de los (2) dos inmuebles descritos en el apartado de Antecedente del presente instrumento, para formar un solo cuerpo con **superficie total de 2,695.68 M2.** (dos mil seiscientos noventa y cinco punto sesenta y ocho metros cuadrados) y un área de ochavo conforme a los puntos, medidas y rumbos que se detallan en el plano que se anexa, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Así mismo la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el día 8 ocho de noviembre del 2018 dos mil dieciocho, **le asigno al inmueble fusionado mencionado en el antecedente III tercero anterior el Expediente Catastral número 11-052-008** (once guion cero cincuenta y dos guion cero cero ocho). Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 7160, volumen 119, libro 144, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince del mes de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho.

Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número [REDACTED]** de fecha 29-veintinueve días de mes de mayo del año 2019- dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón Notario suplente, en funciones adscrito a la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; referente al **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE INVERSIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS identificado con el número 3541** (En lo sucesivo el "CONVENIO"); que celebran por una parte la Institución denominada **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como **Fiduciaria** en el Fideicomiso Irrevocable de Actividad Empresarial **CIB/2585**, (en lo sucesivo Identificado como Fideicomitente-Fideicomisario "A" o el "Fideicomiso CIB/2585"), representada por sus Delegados Fiduciarios [REDACTED]; de otra parte la persona moral denominada **GAVA OFICINA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** (en lo sucesivo Fideicomitente-Fideicomisario "B") representada en este acto por el Señor [REDACTED] de otra parte la persona moral denominada **TECNOLOGÍA EN BIENES RAÍCES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, (en lo sucesivo Fideicomitente-Fideicomisario "C") representada en este acto por el Ingeniero [REDACTED] (en lo sucesivo a los Fideicomitentes-Fideicomisarios "A", "B" y "C" se les identificara individualmente como ha quedado establecido y en forma conjunta como los Fideicomitentes-Fideicomisarios): comparece la Sociedad denominada **DESARROLLOS EDISON, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el Arquitecto [REDACTED] en su carácter de Fideicomitente-Fideicomisario Desarrollador y por último, la Institución Fiduciaria **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, representado por sus Delegados Fiduciarios, Licenciadas [REDACTED] (en lo sucesivo la "FIDUCIARIA") **CLAUSULA PRIMERA:** Aportación del INMUEBLE. En este acto y en cumplimiento de lo establecido en el punto 3 tres de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso 3541, los Fideicomitentes-Fideicomisarios del Fideicomiso 3541, **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como Fiduciaria en el Fideicomiso CIB/2585; **GAVA OFICINA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; Y **TECNOLOGÍA EN BIENES RAÍCES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de sus respectivos representantes y delegados fiduciarios **TRANSMITEN EN PROPIEDAD FIDUCIARIA CON DERECHO DE REVERSIÓN a favor de BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, en su carácter de **FIDUCIARIA** en el Fideicomiso 3541. Inscrita en

Copia simple de
Monterrey
2021 2024

2/24

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



el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1469, volumen 309 libro 59 Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 10-diez del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno.

CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN ("EL CONVENIO") RESPECTO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS NUMERO 3541 que celebran por una primera parte como Fideicomitente-Fideicomisario "A" la Institución denominada **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como Fiduciaria en el Fideicomiso CIB/2585, (en lo sucesivo identificado como Fideicomitente-Fideicomisario "A" y/o "Fideicomiso CIB/2585")), representada por sus Delegados Fiduciarios [REDACTED] de otra parte, como Fideicomitente-Fideicomisario "B" la persona moral denominada **GAVA OFICINA, S.A. DE C.V. (en lo sucesivo Fideicomitente-Fideicomisario "B")** representada en este acto por el Señor [REDACTED] de otra parte como Fideicomitente-Fideicomisario "C" la persona moral denominada **TECNOLOGÍA EN BIENES RAÍCES, S.A. de C.V.**, (en lo sucesivo Fideicomitente-Fideicomisario "C") representada en este acto por el señor el Ing. [REDACTED] (en lo sucesivo a los Fideicomitentes-Fideicomisarios "A", "B" y "C" se les identificará individualmente como ha quedado establecido y en forma conjunta como los Fideicomitentes-Fideicomisarios); de otra parte como Fideicomitente-Fideicomisario "DESARROLLADOR" la persona moral denominada **DESARROLLOS EDISON, S.A. de C.V.**, (en lo sucesivo identificado como Fideicomitente-Fideicomisario "DESARROLLADOR" o el "DESARROLLADOR indistintamente) representada en este acto por el [REDACTED] y por último, la Institución Fiduciaria **BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**; representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciadas [REDACTED] en lo sucesivo identificadas como la "Fiduciaria" con fecha 17-dieciséis días del mes de mayo del año 2019- dos mil diecinueve.

Señalándose en dicho convenio modificatorio, entre otras cosas, lo que a continuación se transcribe: "(...)**CUARTA. FINES DEL FIDEICOMISO. El fin principal del presente Fideicomiso es el desarrollo y construcción del Proyecto que ha quedado referido....**
...4. Que la Fiduciaria permita al Fideicomitente-Fideicomisario "DESARROLLADOR" detentar la posesión material de los Inmuebles que integren el patrimonio del Fideicomiso, para que como desarrollador y promotor del Proyecto realice directamente o a través de terceros que al efecto éste a la vez subcontrate, toda la gestión inmobiliaria para el desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto en todas sus fases, de conformidad con el Proyecto preliminar aprobado por los Fideicomitentes-Fideicomisarios que integra el Anexo "A" de este Contrato. 5. Que la Fiduciaria, por instrucciones del Comité Técnico otorgue poder especial para actos de administración a favor del Fideicomitente-Fideicomisario "DESARROLLADOR" y de las personas que éste indique, teniendo los apoderados designados facultades para conjunta o separadamente, gestionar, presentar, firmar las solicitudes y planos para tramitar los permisos, autorizaciones y licencias gubernamentales necesarias y tendientes al desarrollo del Proyecto sobre los Inmuebles que integren el patrimonio; para ejercerse ante cualquier autoridad, oficina o dependencia, municipal, estatal o federal, empresas privadas o públicas de servicios, incluyendo sin limitar Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. y la Comisión Federal de Electricidad, para la solicitud, gestión y obtención de acreditaciones y rectificaciones de medidas de terrenos, subdivisión, gestión y tramitación de facultades de servicios públicos y privados, solicitud, gestión, trámite hasta su obtención de la autorización del Proyecto así como los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para el desarrollo y construcción del Proyecto y de comercialización de las unidades en condominio que resulten, incluyendo sin limitan autorizaciones y licencias para uso de suelo, licencia de construcción... La Fiduciaria por instrucciones del Fideicomitente-Fideicomisario "DESARROLLADOR" firmará los planos y solicitudes relacionadas con los trámites administrativos antes mencionados y que le corresponda firmar como titular jurídico del terreno. El poder especial que se otorgue en los términos y para los efectos de este inciso autorizará a los apoderados designados para dar y recibir pagos, firmar de recibido, dar y recibir documentos y realizar las gestiones administrativas conducentes al desarrollo y cumplimiento del mandato..."

3. Acreditación del interés o personalidad jurídica.

Presenta copia simple de la Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha primero del mes de marzo del año 2010- dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal,

Monterrey
2021 2024



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

OFICIO No.: SEDUSO/24656/2023
EXP. ADM: L-000354-21

titular de la Notaria número 201- doscientos uno del Distrito Federal: referente a **LA PROTOCOLIZACIÓN EN LO CONDUCENTE DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "PRUDENTIAL BANK", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, celebrada el día veinticuatro de febrero de dos mil diez, que entre otros, tomó los acuerdos de aprobar la integración e incorporación de la Sociedad a un grupo financiero, siendo esta denominada "BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER; así como, autorizar la celebración del Convenio Único de Responsabilidades, reformar totalmente los estatutos sociales y cambiar la denominación social, a solicitud del licenciado MARCO FRANCISCO FORASTIERI MUÑOZ, en su carácter de delegado especial de la citada reunión.

Presenta copia simple de la **Escritura Pública número** [REDACTED] de fecha 7-siete del mes de diciembre del año 2018- dos mil dieciocho pasadas ante la fe del Licenciado Omar Lozano Torres, titular de la notaria número 434- cuatrocientos treinta y cuatro de la Ciudad de México: referente a **EL OTORGAMIENTO DE PODERES**, que otorga "**BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, (en lo sucesivo el "**FIDUCIARIO**"), únicamente en su carácter de Fiduciario, en el **Fideicomiso número 3,541 (tres mil quinientos cuarenta y uno)** representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios los licenciados [REDACTED] a favor de "**DESARROLLOS EDISON, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, para que lo ejerciten a través de sus apoderados o representantes, y a favor del señor [REDACTED]

Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número** [REDACTED] de fecha 19 diecinueve días de mes de diciembre del año 2017- dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González Notario Público Titular, de la Notaria Pública número 75- setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; referente a la **constitución** de una sociedad mercantil con denominación de la Sociedad será "**DESARROLLOS EDISON**" **debiendo ser seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de su abreviatura S.A. DE C.V.** y a su vez nombran a los señores: [REDACTED], como apoderados generales otorgándoles poder de Actos de Administración y Actos de Dominio entre otros. Inscrito en el Registro Público de Comercio, con número N-2018012574 de fecha 13- trece días del mes de febrero del año 2018- dos mil dieciocho.

Presenta **Carta Poder Simple** de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2023- dos mil veintitrés, mediante la cual el C. [REDACTED], **como apoderado de las Sociedad Denominada DESARROLLOS EDISON S.A DE C.V. le otorga un poder simple al C.** [REDACTED] para el predio ubicado en la Calle Carlos Salazar, Numero 2225, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 11-052-008.

Presenta **copia simple de identificación oficial** expedida por el **Instituto Nacional Electoral** a nombre del C. [REDACTED] (apoderado de la Empresa denominada Desarrollo Edison S.A de C.V en calidad de apoderado de la fiduciaria) con código de identificación [REDACTED].

Presenta **copia simple de identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (gestor) con código de identificación [REDACTED].

Presenta **copia simple** de identificación oficial expedida por el **Instituto Nacional Electoral** a nombre del C. [REDACTED] (testigo) con código de identificación [REDACTED].

Presenta **copia simple** de identificación oficial expedida por el **Instituto Nacional Electoral** a nombre del C. [REDACTED] (testigo) con código de identificación [REDACTED].

4. Plano de proyecto

Presenta plano de proyecto, del inmueble ubicado en la Calle Carlos Salazar, Numero 2225, en el Municipio de Monterrey,



Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 11-052-008.

5. Comprobante del Pago del Impuesto Predial al Corriente

Presenta copia simple de pago del impuesto predial, con sello de pagado en la Dirección de Ingresos del Municipio de Monterrey, con número de Folio 346D-3188 de fecha 31-treinta y uno del mes de julio del año 2023- dos mil veintitrés, correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés del expediente catastral 11-052-008.

6. Pago de Derechos

Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3010000067350 de fecha 21-veintiuno del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiunos por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de edificación.

7. OTROS DOCUMENTOS

Protección civil

Mediante dictamen de fecha 20-veinte días del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés y por oficio número DPCE-SAP-AR-396/2023, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emite lineamientos a implementar respecto del inmueble ubicado en la Calle Carlos Salazar, Numero 2225 en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral 11-052-008; 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.

Alineamiento Vial

Presenta copia simple de Alineamiento Vial para las vialidades donde se ubica el predio que nos ocupa, de fecha 16-dieciseis días del mes de febrero de 2018-dos mil dieciocho, formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio identificado con el expediente catastral 11-052-008 y 035. En los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Póliza de Seguro De Responsabilidad Civil

Presenta Póliza de seguro Número [REDACTED] de la empresa Mafre México, S.A. a favor de DESARROLLOS EDISON, S.A. DE C.V. con vigencia del 07-siete de agosto del año 2023 al 07-siete de agosto del año 2024.

Comprobante de Domicilio para oír y recibir notificaciones

recibo emitido por CFE, con respecto al predio ubicado en la Calle Padre Mier Número 1545 501 Pte., Colonia María Luisa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León

Fotografías

Presenta 11-once fotografías exteriores y 11-once Fotografías interior del predio.

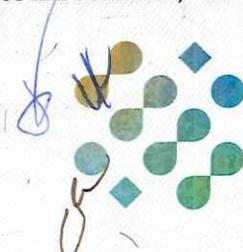
Allega cd con los documentos y el proyecto.

El interesado acompaña escrito mediante el cual el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] se manifiesta como Director Responsable de Obra para la Construcción en un predio a realizarse en la calle Carlos Salazar No. 2225, Colonia Centro, de este Municipio de Monterrey, e identificado con expediente catastral 11-052-008.

8. ESTUDIOS PRESENTADOS.

a. Mecánica de Suelos.

Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 10-diez del mes de septiembre del 2022- dos mil veintidós, en



el predio ubicado en la Avenida Carlos Salazar N°2225, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 11-052-008.

b. Memoria de Calculo Estructural.

Estudio de Memoria de Calculo Estructural, realizado por el Dr. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha mes de octubre del 2022- dos mil veintidós, en el predio ubicado en la Avenida Carlos Salazar N°2225, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 11-052-008.

c. Análisis de Estabilidad de Taludes.

Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes, realizado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de octubre del 2022- dos mil veintidós, en el predio ubicado en la Avenida Carlos Salazar N°2225, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 11-052-008.

d. Análisis Hidrológico e Hidráulico.

Estudio de Análisis Hidrológico e Hidráulico, realizado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 07-siete del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, en el predio ubicado en la Avenida Carlos Salazar N°2225, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 11-052-008.

e. Estudio Geológico.

Estudio Geológico, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, en el predio ubicado en la Avenida Carlos Salazar N°2225, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 11-052-008.

f. Estudio de Movilidad.

Estudio de Movilidad, realizado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes febrero del 2023- dos mil veintitrés, en el predio ubicado en la Avenida Carlos Salazar N°2225, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 11-052-008.

9. Se anexan los siguientes DICTÁMENES INTERNOS:

a. Mediante oficio No. **DGDV-2946/22**, de fecha 06 de octubre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General de Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Modificación a la Licencias Municipales de Construcción para Comercial (Locales comerciales y de servicios agrupados, Servicio (Oficinas Administrativas) y Habitacional (Departamentos), del expediente administrativo L-354/2021 de un predio ubicado en Carlos Salazar 2225 Zona Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 11-052-008.

b. Mediante oficio número **DPT/V/228/2022**, de fecha 11 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió factible **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.

c. Mediante oficio número **DPT/E/081/OCTUBRE/2022** de fecha 14 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atendiendo 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

Monterrey
2023 2024

6/24



proyecto presentado es **factible** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

d. Mediante oficio número **DPT/H095/2022**, de fecha 09 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió factible la **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico y dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

e. Mediante oficio número **DPT/G071/2022**, de fecha 09 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió factible la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante y al Estudio Geológico, el cual dicta las características constructivas contempladas.

f. La **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el Visto Bueno mediante Oficio No. **DGMEMP/293/2023**, de fecha 23 de marzo del 2023-dos mil veintitrés, en el cual informa que se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esa Dirección se otorga el Visto Bueno condicionado.

10. Se anexan los siguientes DICTÁMENES EXTERNOS:

a. Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-396-2023**, de fecha 20 de junio del 2023, la Dirección de Protección Civil Estado de Nuevo León emite las recomendaciones a implementar como **Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad** en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgo de verificación de cumplimiento del proyecto de Modificación a las licencias Municipales de Construcción (obra nueva) para Locales Comerciales (22), Oficina (1) y Departamentos (267), ubicada en la calle Carlos Salazar N°2225, Zona Centro, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 11-052-008, 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.

10. ANTECEDENTES.

Presenta copia de Planos, Cartulina e Instructivo de fecha 12 de marzo del 2020-dos mil veinte, con No. de Oficio **SEDUE 13628/2020**, expediente administrativo No. **L-000189-18**, por el que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, **AUTORIZA** la **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (312-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (12-LOCALES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (11-OFCINAS)**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **11-052-008**, ubicado en la calle Carlos Salazar, s/n, Zona Centro, en esta ciudad, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 2,695.68 metros cuadrados, y un área por construir de 39,406.93 metros cuadrados.

Cabe señalar que en la resolución del expediente administrativo **L-000189-18**, al predio motivo de solicitud se le reconoció un derecho a su favor para llevar a cabo el Uso Habitacional, Comercial y de Servicios, dentro del número de oficio **SEDUE 13628/2020** de fecha 12-doce del mes de marzo de 2020 dos mil veinte, 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

Monterrey 2021 2024

7/24

7573

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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", motivo por el cual siguen vigentes los usos.

Presenta **copia simple de plano**, con sellos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con No. de oficio 7591/SEDUSE/2018, con No. de **Expediente S-025-2018**, con fecha 16-dieciseis del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho por el que se autoriza la **Fusión en 01-UNA porción** en la forma y términos que se describe, respecto de los predios ubicados en calle Degollado y Carlos Salazar en el Municipio de Monterrey con Expediente Catastral 11-052-008 y 11-052-035, el lote No. 008 con superficie de 2,406.18 m² se fusionará al lote colindante No. 035 con superficie de 294.00 m²., propiedad de TECNOLOGÍA EN BIENES RAÍCES SA DE CV, GAVA OFICINA SA DE CV Y CI BANCO SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, subsistiendo el expediente catastral número 11-052-008, asignado por la Dirección de Catastro, para formar un solo cuerpo con superficie total de 2,700.18 m², menos el ochavo con superficie de 4.50 m² para **resultar un polígono con superficie de 2,695.68 m².** (Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León).

Que una vez analizado lo solicitado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311, 314, 316, 319 fracción XI, TRANSITORIOS OCTAVO Y NOVENO de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 139, 156, 159 y 160 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículos 1, 4, 5 y 28 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 319, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.9, 81, 139, 156, 159 y 160 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. [REDACTED] a través de la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, QUE CONSISTE EN LA REDUCCIÓN DE 13,595.79 METROS CUADRADOS DE LOS AUTORIZADOS, PARA QUEDAR SOLAMENTE 25,811.14 METROS CUADRADOS, ASÍ COMO LA REDUCCIÓN DE 13 NIVELES), ADEMÁS DEL USO HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR DE 312 A 266 UNIDADES), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS DE 12 A 22 UNIDADES) Y DE SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE 11 A 01 UNIDAD) PREVIAMENTE AUTORIZADOS** en el inmueble ubicado en la calle **CARLOS SALAZAR No. 2225 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)11-052-008**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, **dictámenes**, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.



TERCERO. Ahora bien, que de acuerdo a la autorización emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, mediante oficio número SEDUE 13628/2020 de fecha 12-doce de marzo del 2020-dos mil veinte, el inmueble que nos ocupa, cuenta ya con un derecho adquirido, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, al haberse autorizado dentro del expediente administrativo número L-000189-18, las licencias municipales de uso de suelo, construcción y uso de edificación para MULTIFAMILIAR (312 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (12 LOCALES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (11 OFICINAS), en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado por el Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, 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 vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento."*, resulta procedente entrar al estudio de la presente solicitud, considerando que siguen vigentes los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en los mismos.

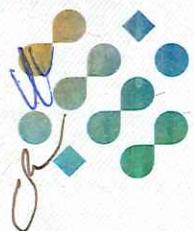
CUARTO. En fecha de 01 de diciembre del 2022-dos mil veintidós, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en calle Carlos Salazar 2225, en la Zona Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...pude constar que uno de las áreas que se refieren como área de comercio ya está ocupada como punto de venta del complejo, la torre aún no está en operación pero su distribución así como instalaciones si corresponden a torre de departamentos (torre norte), aun no se comienza con la construcción de la torre sur. Que la edificación en este momento se ha desarrollado desde el eje 4 hacia el norte, esta sección de la edificación contempla áreas de comercio en planta baja y con frente a la calle Degollado, niveles de estacionamiento y la torre norte con una porción de las áreas de amenidades, esta torre ya se encuentra terminada (obra civil) los niveles inferiores ya están terminados en sus acabados y son los niveles superiores que se encuentran en esta etapa, aún no están en uso, pero la mayoría de los cajones de estacionamiento ya se encuentran delimitados, desde el eje 4 hacia el sur, aun no se inician trabajos de construcción, hasta este momento los trabajos si corresponden a lo referido en los planos del proyecto presentado, si se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, áreas libres y distribución encontrada. Hasta el momento el desplante de los niveles de estacionamiento si habilita las áreas que se refieren en los planos presentados, considerando que el desplante de estos niveles solo se da hasta el eje 4"*.

QUINTO. Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total previamente autorizada de 39,406.93 metros cuadrados, los cuales se modifican, disminuyendo la superficie de construcción de 13,595.79 metros cuadrados, para quedar un total de 25,811.14 metros cuadrados, distribuidos 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, presentando el siguiente desglose de áreas:

	Autorizada	Modificación	Totales	Desglose De Áreas
Sótano 1	2,138.18	-1,987.60	150.58	Cisterna
Planta Baja Estac. y Comercio	1,883.37	373.42	2,256.79	Acceso vehicular, caseta de vigilancia, recepción, 22-locales, bodegas, cisterna, cuarto de máquinas, medidores, cuarto de basura, elevadores, cubo de instalaciones, escaleras y 22-cajones cubiertos. Área jardinada.



9/24



Nivel 1E	1,295.31	-1,295.31	0.00	-----
Nivel 2E y V	2,176.49	31.38	2,208.32	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, bodegas, 1-oficina, 07-departamentos y 60-cajones cubiertos.
Nivel 3E y V	2,195.59	12.53	2,208.12	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, bodegas, 08-departamentos y 60-cajones cubiertos.
Nivel 4E y V	2,182.59	25.53	2,208.12	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, bodegas, 08-departamentos y 60-cajones cubiertos.
Nivel 5E y V	2,182.59	-220.90	1,961.69	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, bodegas, lavado de mascotas, 13-departamentos y 42-cajones cubiertos.
Nivel 6 Vivienda	2,182.59	-937.44	1,245.15	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, baños, salón de eventos, área de amenidades (asadores, alberca, yoga, café, parque, juegos infantiles, huerto urbano). Torre1: 08-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 7 Vivienda	2,180.88	-920.96	1,259.92	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 8 Vivienda	561.64	692.10	1,253.74	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 9 Vivienda	1,251.18	2.56	1,253.74	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 10 Vivienda	1,165.51	88.23	1,253.74	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 11 Vivienda	1,148.01	105.73	1,253.74	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 12 Vivienda	1,148.01	105.73	1,253.74	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 13 Vivienda	1,148.01	105.73	1,253.74	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 14 Vivienda	1,148.01	105.73	1,253.74	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 15 Vivienda	1,148.01	105.73	1,253.74	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 16 Vivienda	1,148.01	105.73	1,253.74	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: 09-Departamentos; y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 17 Vivienda y Amenidad	1,148.01	-312.97	835.04	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre1: Azotea, área de amenidades (asadores, jardín fogatero, family room, gimnasio, jardín family room, baños y azotea de equipos) y Torre2: 11-Departamentos.
Nivel 18 Amenidades	1,148.01	-954.26	193.75	Elevadores, escaleras, cubo de instalaciones, circulación; Torre2: Azotea, área de amenidades (family room, gimnasio, asadores y azotea de equipos).
Nivel 19 Vivienda tipo	1,148.01	-1,148.01	0.00	-----
Nivel 20 Vivienda tipo	787.16	-787.16	0.00	-----

10/24



Nivel 21 Vivienda tipo	787.16	-787.16	0.00	-----
Nivel 22 Vivienda tipo	787.16	-787.16	0.00	-----
Nivel 23 Vivienda tipo	787.16	-787.16	0.00	-----
Nivel 24 Vivienda tipo	787.16	-787.16	0.00	-----
Nivel 25 Vivienda tipo	787.16	-787.16	0.00	-----
Nivel 26 Vivienda tipo	787.16	-787.16	0.00	-----
Nivel 27 Vivienda tipo	693.53	-693.53	0.00	-----
Nivel 28 Vivienda tipo	274.20	-274.20	0.00	-----
Nivel 29 Vivienda tipo	693.53	-693.53	0.00	-----
Nivel 30 Vivienda tipo	274.20	-274.20	0.00	-----
Nivel 31 Amenidades	233.34	-233.34	0.00	-----
Total	39,406.93	-13,595.79	25,811.14	1-Oficina, 22-Locales comerciales y de servicios agrupados, 266-Departamentos y 244-cajones de estacionamiento

SEXTO. Que del análisis de Densidad y Lineamientos de construcción de acuerdo al Plan vigente y de acuerdo a lo señalado en el apartado de antecedentes, el inmueble descrito, cuenta con una Autorización otorgada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante Oficio N° SEDUE 13628/2020, dentro del Expediente Administrativo No. **L-000189-18**, de fecha 12-doce de marzo del 2020-dos mil veinte, para la construcción de 39,406.93 metros cuadrados, en el predio inmerso en la Zona de Desarrollo Orientado al Transporte, por lo que, le fueron aplicados los beneficios de la zona DOT, de acuerdo a lo señalado por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, luego entonces, para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos así como las alturas y número de niveles son libres; teniendo esto y debido a que la modificación de construcción se efectuara sin afectar los destinos para el uso de edificación, además de seguir cumpliendo con la normatividad aplicada por antecedente, así como con lo que respecta a la demanda de cajones de Estacionamiento, respecto de los cuales el proyecto cuenta con 244-cajones para su mejor funcionamiento tal y como los indica en el plano del proyecto acompañado al presente tramite; ya que como consecuencia continúa consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, se determina en cumplimiento al Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que a la letra señala: **"QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación."**, así como lo 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."**; la subsistencia de los efectos jurídicos del actuar aprobado a la fecha 12-doce de marzo del año 2020-dos mil veinte.

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 **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, QUE CONSISTE EN LA REDUCCIÓN DE 13,595.79 METROS CUADRADOS DE LOS AUTORIZADOS, PARA**

11/24

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
7687

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



QUEDAR SOLAMENTE 25,811.14 METROS CUADRADOS, ASÍ COMO LA REDUCCIÓN DE 13 NIVELES), ADEMÁS DEL USO HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR DE 312 A 266 UNIDADES), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS DE 12 A 22 UNIDADES) Y DE SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE 11 A 01 UNIDAD) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

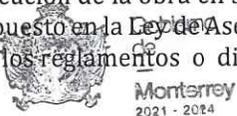
ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, QUE CONSISTE EN LA REDUCCIÓN DE 13,595.79 METROS CUADRADOS DE LOS AUTORIZADOS, PARA QUEDAR SOLAMENTE 25,811.14 METROS CUADRADOS, ASÍ COMO LA REDUCCIÓN DE 13 NIVELES), ADEMÁS DEL USO HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR DE 312 A 266 UNIDADES), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS DE 12 A 22 UNIDADES) Y DE SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE 11 A 01 UNIDAD) PREVIAMENTE AUTORIZADOS,** en el inmueble ubicado en la calle **CARLOS SALAZAR No. 2225 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)11-052-008**, que cuenta con una superficie de 2,695.68 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción total de 39,406.93 metros cuadrados y mediante la presente se autoriza la modificación del proyecto, disminuyendo 13,595.79 metros cuadrados para quedar una construcción total de 25,811.14 metros cuadrados.

SEGUNDO. - El Propietario, Ocupante o interesado, queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

A. En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 9 al 9 de 9), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto) para Habitacional (Multifamiliar 312 a 266 unidades), Comercio (Locales Comerciales y de servicios agrupados 12 a 22 unidades) y Servicio (Oficinas 11 a 1 unidad) deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.,
8. en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás





ordenamientos jurídicos aplicables.

9. 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).

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

11. 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.

12. 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.

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

14. 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.

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

17. 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.

18. 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.

19. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

20. 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.

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

22. Cuenta con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por Chubb Seguros México, S.A.



23. 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.

24. 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 la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 9 al 9 de 9) 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 **MULTIFAMILIAR, OFICINA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**.
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones autorizadas los cajones de estacionamiento, ya el proyecto presenta 244-doscientos cuarenta y cuatro, 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.
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

Monterrey
2021 2024

14/24



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.

En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/228/2022 de fecha 11 de noviembre del 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

1) El proyecto cuenta con un antecedente autorizado para la Licencia L-189/18 de fecha 12 de Marzo del 2020 para las Licencias municipales de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Locales Comerciales (12), Oficinas (11) y Departamentos (312). El nuevo proyecto presentado a revisión modifica las áreas viales autorizadas por lo que se procede a una nueva revisión vial.

2) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Degollado deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle Carlos Salazar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la Esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

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

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

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

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

2021 2024



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 rampa 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.

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 y en las rampas vehiculares.

Monterrey
2023 2024

16/24

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CÓMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



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) 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.

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

18) 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.

19) 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.

20) 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.

En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/293/2023, de fecha 23 de marzo del 2023-dos mil veintitrés, 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. El solicitante se compromete a la modernización de todo el sistema semafórico del cruce de José Ma. Arteaga y Thomas A. Edison, lo cual incluye todo lo correspondiente para su correcta operación y funcionamiento.
4. 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.

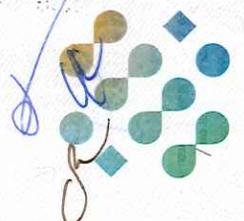
En cuanto a Lineamientos en Materia Ambiental, deberá de respetar lo señalado en el Oficio No. DGDV-2946/22, que emite dictamen de Lineamientos Técnicos Ambientales, de fecha 03 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Deberá cumplir con los siguientes términos:

Generales

1. 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.

2. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto



Ambiental del proyecto denominado **"Edificación y Construcción (obra nueva); edificio Locales Comerciales, Departamentos y Oficinas"** emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2802/SPMARN-IA/19) ahora Secretaría de Medio Ambiente.

3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificación y Construcción (obra nueva); edificio Locales Comerciales, Departamentos y Oficinas"**.

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

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

6. 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

7. 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.

8. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas, y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para departamentos), y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).

9. 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.

10. 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

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

12. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

13. 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.

14. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

15. 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

16. En caso de que los locales comerciales cuenten 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.

17. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

19. Deberá registrar sus descargas de agua residual ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.



- 20. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 21. 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

- 22. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 23. 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.
- 24. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 25. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 26. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 27. De acuerdo al plano del proyecto el predio no contempla área jardinada por lo cual no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 150-ciento cincuenta árboles), y debido a que los cajones estarán cubierto, se repusieron los 150 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92),

Imagen Urbana

- 28. 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.
- 29. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/081/OCTUBRE/2022 de fecha 14 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, mecánica de suelos, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

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

Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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



Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/H095/2022, de fecha 09 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Tomando en cuenta los planos arquitectónicos, así como el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el [REDACTED] (Cédula [REDACTED]) con fecha de octubre de 2022; 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 y además que actualiza responsivas.

En el Estudio el ingeniero manifiesta que es el responsable del mismo, manifestando además que, "[...] se concluye que no existe riesgo hidrológico para el proyecto ni su entorno, siempre y cuando cumpla con lo establecido en el presente estudio; [...]" Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] con fecha de octubre de 2022.
- 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 de 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. E. causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- 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

20/24





proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.

En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPT/G071/2022, de fecha 09 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, 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 3 sondeos hasta una profundidad de 30.00m., 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 18.00 m. Se recomienda utilizar una cimentación a base de pilas y/o Losa, desplantadas a una profundidad de 27.0m. (pilas) y 3.0m.(Losa) con una capacidad de carga admisible de 377 hasta 736 t (pilas) y 4.5 kg/cm² (Losa).

ESTUDIO GEOLÓGICO:

Se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.

ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES

De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software GE05 por el método de Bishop. Se realizó el análisis a las profundidades de 7.50, 5.50, 3.50, 2.50 y 2.00m.; los resultados obtenidos arrojaron que realizando cortes a cada 2.00m. y reforzando con pantalla de pilas en los 4 lados con una profundidad de 8.00m. con una separación entre pilotes de 0.40m. y arriostrados con una trabe de amarre para que trabaje todos en conjunto. Se procederá a colocar malla electro soldada 6x6-10/10, $f_y=5,000$ kg/cm² y concreto lanzado con un espeso de 8cm. $F'c=250$ kg/cm².

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por 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 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."*

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción



- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar equipos eficientes para:

1880



- 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

En lo que respecta al Vo. Bo. Protección Civil y Bomberos. –

Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-396-2023**, de fecha 20 de junio del 2023, Dirección de Protección Civil Estado de Nuevo León dictamen en el cual emite Recomendaciones a implementar como 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 Modificación a las licencias Municipales de Construcción (obra nueva) para Locales Comerciales (22), Oficina (1) y Departamentos (267), ubicada en la calle Carlos Salazar N°2225, Zona Centro, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 11-052-008, 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.

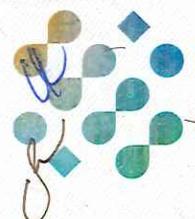
TERCERO. Siguen vigentes los lineamientos y obligaciones establecidas en las autorizaciones emitidas dentro del expediente administrativo L-000189-18, con número de Oficio SEDUE 13628/2020, de fecha 12 de marzo del 2020-dos mil veinte.

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

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, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos

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



de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEPTIMO. 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, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

OCTAVO. 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.

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

DECIMO. Expídase la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, QUE CONSISTE EN LA REDUCCIÓN DE 13,595.79 METROS CUADRADOS DE LOS AUTORIZADOS, PARA QUEDAR SOLAMENTE 25,811.14 METROS CUADRADOS, ASÍ COMO LA REDUCCIÓN DE 13 NIVELES), ADEMÁS DEL USO HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR DE 312 A 266 UNIDADES), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS DE 12 A 22 UNIDADES) Y DE SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE 11 A 01 UNIDAD) PREVIAMENTE AUTORIZADOS;** previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Monterrey
2021 2024

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

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

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

TVNB/MAES/Ats/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de Autorizado siendo las

8:50 horas del día 11 del mes de Sep. del año 2023

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ingrida Muñoz
No. DE GAFETE 72144
FIRMA _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
IDENTIFICACIÓN _____
FIRMA _____