



INSTRUCTIVO

A LOS CC. APODERADOS Y/O REPRESENTANTES LEGALES DE BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO No. 3748 Y DE IMPULSORA 2314, S. A. DE C. V.

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALZADA SAN PEDRO No. 223, LOCAL 23, COLONIA MIRAVALLE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-USDE-000027-23-02 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 11-once días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----
---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000027-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 24-veinticuatro de febrero de 2023-dos mil veintitrés, por los C. C. [REDACTED]

[REDACTED] compareciendo en el carácter de apoderados legales de "BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO No. 3748 Y BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M. FIDEICOMISO 2581 Y DE IMPULSORA 2314, S.A. DE C.V., propietario y titular respectivamente, del predio ubicado en la calle BLVD. CONSTITUCIÓN No. 3080 EN LA COLONIA SANTA MARÍA DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)19-002-014, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, CONSISTENTE EN DISMINUCIÓN DE 3 NIVELES EN TORRE B) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (24 LOCALES), OFICINAS ADMINISTRATIVAS (234 OFICINAS), MULTIFAMILIAR (296- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y MODIFICACION AL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO PREVIAMENTE AUTORIZADO; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 11,909.15 metros cuadrados, donde fue autorizada una construcción total de 134,265.60 metros cuadrados, de los que solo se construyeron 131,260.98 metros cuadrados, y se disminuyeron 03-tres niveles de la torre B (DE 40-CUARENTA NIVELES A 37-TREINTA Y SIETE). Una vez analizadas las constancias anexadas mismas que obran en el expediente administrativo citado al rubro; y,

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

A.SOLICITUD

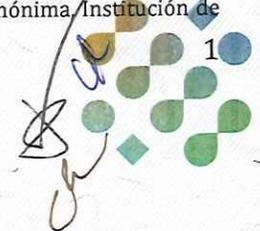
a. Presenta solicitud oficial correspondiente al trámite de Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto consistente en disminución de 3 niveles Torre B) y Uso de Edificación para locales Comerciales de Servicios Agrupados (24 Locales), Oficinas Administrativa (234 oficinas) y Multifamiliar (296 unidades de vivienda tipo departamento) y Modificación al Proyecto de Ventas en Condominio previamente autorizado, en el predio ubicado en la Avenida Boulevard Constitución No. 3080 Colonia Santa María, identificado con el expediente catastral 19-002-014.

b. Presenta copias simple de pagos con números de folio 386E-3647 y 386E-3648 de fecha 31 de enero 2023, relativo al pago del predial 2023 para los predios identificados en esa fecha con los expedientes catastrales 19-002-014 y 19-002-015, referente a la solicitud de autorización de la Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto consistente en disminución de 3 niveles Torre B) y Uso de Edificación para locales Comerciales de Servicios Agrupados (24 Locales), Oficinas Administrativa (234 oficinas) y Multifamiliar (296 unidades de vivienda tipo departamento) y Modificación al Proyecto de Ventas en Condominio previamente autorizado, en el predio ubicado en la Avenida Boulevard Constitución No. 3080 Colonia Santa María.

c. A fin de acreditar la propiedad el interesado presenta:

1. Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 20-veinte días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito del Estado con sede en esta ciudad, mediante la cual hace constar un contrato de Fideicomiso Irrevocable fraslativo de dominio, administración y pago número 3082 que celebra Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de

2021 2024



ELIMINADO: 1. Numero de Escritura Pública. 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/24701/2023
EXP. ADM: L-USDE-000027-23-2

Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso número 2581 denominándolo como el "Fideicomitente-Fideicomisario A", la sociedad Mercantil Constructora Teknomex, Sociedad Anónima de Capital Variable denominándola como el "Fideicomitente-Fideicomisario B" y por último al Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver denominándolo como la "Fiduciario"; copia que fuera cotejada con su original y certificada, mediante Acta fuera de Protocolo número 107/18,427/17 de fecha 26-veintiséis de Julio del año 2017-dos mil.

2. Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, mediante la cual hace constar que el Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 3082 denominándolo como "la parte Transmitedente" y Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso número 2581 denominándolo como "la parte adquiriente"; ocurren ante él para celebrar un Contrato de Transmisión de Bienes Inmuebles en Ejecución y Extinción Total de Fideicomiso; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED] en fecha 27-veintisiete de marzo de 2018-dos mil dieciocho.
3. Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la Notaria Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado con residencia en esta Ciudad mediante la que comparecen ante él, para celebrar un Contrato de Comodato; por una parte Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 a quien se le denominará "la Comodante" y de otra parte la sociedad mercantil denominada "Impulsora 2314" Sociedad Anónima de Capital Variable a quien se le denominará "la Comodataria"
4. Copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] al día 13-trece del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; donde hace constar la formalización de un Convenio de Aportación de Inmuebles a un Fideicomiso que celebran Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 en su carácter de "Fideicomitente-Fideicomisario A" a quien se le denominará como el "Fideicomitente" y Banco Actinver, Sociedad Anónima de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como "Fiduciario" de conformidad con el contrato de Fideicomiso, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] de fecha 21-veintiún de junio de 2019-dos mil diecinueve.
5. Escrito simple firmado en original en fecha 12-doce de junio de 2021-dos mil veintiuno donde autorizan a Fideicomiso 2581 y a Impulsora 2314 S. A. de C. V. a participar como Co Titulares en los trámites de la licencia de construcción del Proyecto Balzac ante esta Secretaría otorgándolo el Fideicomiso 3748 como propietario Actual del terreno donde se desarrolla el Proyecto.
6. Copia certificada del Contrato de cesión gratuita de derechos y obligaciones celebrado al día 13-trece del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve representada por Fondo Emblem 2, S.A.P.I. de C.V.; entre Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 se le denominará "la Cedente", de otra parte Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 3748 se le denominará "la Cesionaria" y por otra parte la sociedad mercantil denominada "Impulsora 2314" Sociedad Anónima de Capital Variable a quien se le denominará "la Comodataria"; según consta el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León mediante el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/38,836/23 en fecha 07-siete días del mes de junio de 2023-dos mil veintitrés.
7. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y de Comercio con residencia en Monterrey, Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la Rectificación de Medidas y superficie del lote identificado con el número catastral 19-002-014 y con una superficie total de 6,006.55 m2.; ratificado en fecha 19-diecinueve de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado; según consta en el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/27,683/19 e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, bajo el número 769, volumen 123, libro 16, sección auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 07-siete de febrero de 2020-dos mil veinte.
8. Copia certificada de Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3,748 a los 01-primer días del mes de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho; celebrado ante Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 como el "Fideicomitente-Fideicomisario A", Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como el "administrador" y por último Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como el "Fiduciario" del presente Fideicomiso; según consta el Licenciado Guillermo

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas



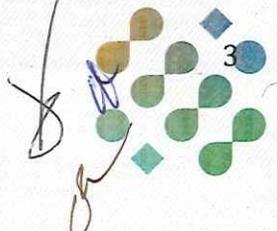
OFICIO No SEDUSO/24701/2023
EXP. ADM: L-USDE-000027-23-2

Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León mediante el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/38,845/23 en fecha 12-doce días del mes de junio de 2023-dos mil veintitrés.

9. Copia certificada del Convenio Modificatorio y de Reexpresión Total al contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3748 a los 27-veintisiete días del mes de agosto de 2020-dos mil veinte; celebrado ante Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 como el "Fideicomitente-Fideicomisario A", Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como el "administrador", Cibanco S. A. Institución de Banca Múltiple como el "Representante" y por último Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como el "Fiduciario" del presente Fideicomiso; según consta el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León mediante el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/38,834/23 en fecha 07-siete días del mes de mayo de 2023-dos mil veintitrés.

d. A fin de acreditar la personalidad jurídica presenta:

1. Copia simple de Instrumento número 69,375 treinta-sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco a los 15-quinze días del mes de noviembre de dos mil seis en México, Distrito Federal ante F. Javier Gutiérrez Silva Titular de la Notaría 147-ciento cuarenta y siete; relativa al Contrato de Sociedad Mercantil en forma Anónima bajo la denominación de Prudential Bank Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero; inscrita ante la Dirección General del Registro Público de Comercio en el folio mercantil número 357988 en fecha 08-ocho de enero de 2007-dos mil siete
2. Copia simple de Instrumento número 35,694-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro a 01-primero de marzo de 2010-dos mil diez en México, Distrito Federal ante Héctor Manuel Cárdenas Villarreal Titular de la Notaría 201-doscientos uno; relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 24-veinticuatro de febrero del 2010-dos mil diez, que, entre otros, protocolizo el cambio de denominación y reforma total de los estatutos sociales de la denominación Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
3. Copia simple de Instrumento número 97,126-noventa y siete mil ciento veintiséis a 05-cinco días del mes de diciembre de 2018-dos mil dieciocho en la Ciudad de México ante el licenciado Omar Lozano Torres Titular de la Notaría Pública 134-ciento treinta y cuatro; hace constar que el Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 3748 otorga a favor de Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable para que ejercite a través de sus apoderados o representantes Poder Especial en cuanto a su objeto y general en cuanto a sus Facultades para Actos de Administración entre otros.
4. Copia simple de Instrumento número 111,955-ciento once mil novecientos cincuenta y cinco a 19-diecinove días del mes de mayo de 2023-dos mil veintitrés en la Ciudad de México ante el lic. Omar Lozano Torres Titular de la Notaría Pública 134-ciento treinta y cuatro; hace constar que el Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 2581 otorga a favor Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable para ser ejercido exclusivamente por conducto de sus apoderados entre ellos: [redacted] con las facultades y atribuciones que enunciativa mas no limitativa como Poder General para Actos de Administración entre otros.
5. Copia simple de Escritura Pública número 72, 961-setenta y dos mil novecientos sesenta y uno a los 03-tres días del mes de diciembre del año 2012-dos mil doce en el Municipio de San Pedro Garza García de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante el Licenciado Juan Manuel García García Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito; relativa a la constitución de una Sociedad Mercantil bajo la denominación de Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio mercantil electrónico número 136604*1 en fecha 21-veintiuno de diciembre de 2012-dos mil doce.
6. Copia simple de Escritura Pública número 24,481-veinticuatro mil cuatrocientos ochenta y uno a los 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés en el Municipio de San Pedro Garza García de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a Protocolizar las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea por los accionistas celebrada con fecha 22-veintidós del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, en la cual comparece la sociedad mercantil Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; otorgar a los señores [redacted] General para Actos de Administración entre otros, los cuales podrán ejercerse mancomunadamente; inscrita ante Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León mediante inscripción vía web inmediata con número NCI 202300079708 en fecha 29-veintinueve del mes de marzo de 2023-dos mil veintitrés.



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/24701/2023
EXP. ADM: L-USDE-000027-23-2

7. Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] a los 13-trece días del mes de Octubre del año 2014-dos mil catorce en el Municipio de San Pedro Garza García de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, que por medio de este instrumento constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable; inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio mercantil electrónico número 148746*1 en fecha 24-veinticuatro de octubre de 2014-dós mil catorce.
8. Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] / uno a los 22-veintidós días del mes de enero del año 2018-dos mil dieciocho en el Municipio de San Pedro Garza García de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a Protocolizar las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea general de accionistas celebrada con fecha 30-treinta del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, en la cual se acordó, entre otras designar y otorgar al señor [REDACTED] como apoderado general de la sociedad, los siguientes como poder General para actos de Dominio y Poder General para Actos de Administración en General entre otros poderes y facultades sin limitación alguna y podrá ejercerlo en todo momento de manera individualmente; inscrita ante Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León mediante inscripción vía web inmediata con número NCI 201800051574 en fecha 06-seis del mes de marzo de 2018-dos mil dieciocho.
9. Escrito a los 28-veintiocho días del mes de mayo de 2019-dos mil diecinueve en Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo al otorgamiento de Poder Especial para actos y/o Asuntos Administrativo a [REDACTED] entre otros, se les autoriza para que en nombre y representación de la persona Moral de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable lo ejerciten con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley; según consta el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León mediante el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/25,587/19 en fecha 28-veintiocho días del mes de mayo de 2019-dos mil diecinueve.
10. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [REDACTED], del C. [REDACTED] como apoderado para Actos de Administración a través de la empresa Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que ejerce como apoderada legal del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 3748 como propietario del predio; así también con actos de administración a través de la empresa Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que ejerce como apoderada legal del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 2581 como titular
11. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Federal Electoral con número [REDACTED] del C. [REDACTED] como apoderado para Actos de Administración a través de la empresa Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que ejerce como apoderada legal del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 3748 como propietario del predio; así también con actos de administración a través de la empresa Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que ejerce como apoderada legal del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 2581 como titular.
12. Copia simple de identificación tipo Pasaporte emitida por la Secretaría de Relaciones Exteriores con número [REDACTED] número de identificación [REDACTED] apoderado legal en representación de la persona Moral de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable como titular.
13. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [REDACTED] como apoderado Especial para actos y/o Asuntos Administrativo en representación de la persona Moral de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable como titular.

e. El interesado presento los siguientes documentos:

- 1.3-tres juegos de copias simple de Planos 1 al 37 con membrete oficial debidamente firmados por Propietario, Director Responsable de Obras y Asesor estructural correspondientes al trámite de la Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto consistente en disminución de 3 niveles Torre B) y Uso de Edificación para locales Comerciales de Servicios Agrupados (24 Locales), Oficinas Administrativas (234 oficinas) y Multifamiliar (296 unidades de vivienda tipo departamento) y Modificación al Proyecto de Ventas en Condominio previamente autorizado, en el predio ubicado en la Avenida Boulevard Constitución No. 3080 Colonia Santa María, identificado con el expediente catastral 19-002-014 y con una superficie de terreno 11,909.15 M2
2. Presenta dictamen y planos revisados y aprobados de fecha 28 de febrero del 2023 con folio IR23-009 y registro catastral 19-002-014, emitido en materia de seguridad por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., para la emisión

Gobierno
Monterrey
2021 2024

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



OFICIO No SEDUSO/24701/2023
EXP. ADM: L-USDE-000027-23-2

de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, contiene el proyecto de Licencias Municipales de Construcción (modificación de proyecto por disminución de construcción 3,004.60 m²) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, oficinas Administrativas y Multifamiliar de 296 unidades de vivienda tipo departamentos previamente autorizadas, ubicado en manzana 002, lote 014; calle Blvd. Constitución No. 3080; Colonia Santa María en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León con el expediente catastral 19-002-014 e indicando su área de modificación.

3. Presenta dictamen de fecha 13 de marzo del 2023, con número de oficio DPC-SAP-AR-108-2023, emitido en materia de seguridad por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León para la emisión de Recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto BALZAC, Licencias Municipales de Construcción (modificación de proyecto por disminución de construcción 3,004.60 m²) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, oficinas Administrativas y Multifamiliar de 296 unidades de vivienda tipo departamentos previamente autorizado, a ubicarse en Avenida Boulevard Constitución 3080 entre las calles Aron Díaz Ordaz, Colonia Santa María, Monterrey, N.L. Expediente catastral 19-002-014, conforme al Análisis de Riesgos que fuera practicado por el C. Horacio León Leetch, asesor externo registrado bajo el número DPC-APM-045/2023.
4. Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000231/17 emitido por ésta Secretaría en fecha 04-cuatro de abril del 2017-dos mil diecisiete y como su complemento, el comprobante de pago de los derechos municipales generados por conceptos de dicha autorización, donde se indica su número catastral y expediente administrativo; para el predio identificado catastralmente con el número 19-002-014 al momento de su aprobación.

B. Diversas Constancias

1. Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000219/17 emitido por ésta Secretaría en fecha 03-tres de abril del 2017-dos mil diecisiete y como su complemento, el comprobante de pago de los derechos municipales generados por conceptos de dicha autorización, donde se indica su número catastral y expediente administrativo; para el predio identificado catastralmente con el número 19-002-015 al momento de su aprobación.
2. Presenta póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros emitida por Chubb Seguros México, S.A., con número [REDACTED] en fecha de emisión 07 de marzo de 2023 y vigencia del 01 de marzo de 2023 al 31 de marzo de 2024 a favor de Fondo Emblem 2 SAPI de CV así mismo se hace la inclusión, aclaración y /o modificación como Asegurados Adicionales a las razones sociales Fideicomiso Irrevocable número 3748, Fideicomiso Irrevocable número 2581, Emblem Capital Servicios Administrativos SAPI de CV e Impulsora 2314 SA de CV.; cabe mencionar que a la presente le anteceden las pólizas con número 56847 en fecha de emisión 08 de marzo de 2022 y vigencia del 13 de marzo de 2022 al 31 de marzo de 2024 y a su vez la número 5973 en fecha de emisión 31 de julio de 2019 y vigencia del 15 de julio del 2019 al 13 de marzo del 2022 donde se menciona la ubicación del proyecto.
3. Carta responsiva firmada en original por una parte el Arquitecto [REDACTED] donde manifiesta ser el Director Responsable de la obra en el proyecto que nos ocupa y por otra los señores [REDACTED] apoderados de la persona moral Emblem Capital Servicios Administrativos S.A.P.I. de C.V. por su cuenta y actuando en representación del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso 3748 y 2581, [REDACTED] en representación de la persona Moral de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable como responsables solidarios con del cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude en las obras o proyectos
4. Copia simple de resolutivo respuesta a modificación y prórroga de fecha 28 de marzo del 2023, con número de oficio 0784/SMA-DIRA/23, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente Estado de Nuevo.
5. Presenta 04-cuatro fotos exteriores y 04-cuatro fotos interiores del predio tema de este trámite.
6. Original de Estudio de Impacto Vial y Movilidad de fecha Agosto del 2022-dos mil veintidós realizado por el Ing. [REDACTED] con número de cedula [REDACTED] del cual se manifiesta como responsable y por otra los señores [REDACTED] Quintero Armendáriz apoderados de la persona moral Emblem Capital Servicios Administrativos S.A.P.I. de C.V. por su cuenta y actuando en representación del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso 3748 y 2581 [REDACTED] en representación de la persona Moral de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable como responsables solidarios con del cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude en las obras o proyectos mediante escrito anexo al mismo.
7. Original de Estudio de Estructural de fecha mayo del 2020-dos mil veinte y agosto del 2022-dos mil veintidós realizado por el Ing. [REDACTED] con número de cedula [REDACTED] del cual se manifiesta como responsable y por otra los señores [REDACTED] apoderados de la persona moral Emblem Capital Servicios Administrativos S.A.P.I. de C.V. por su cuenta y actuando en representación del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso 3748 y 2581, [REDACTED] en representación de la persona Moral de



Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable como responsables solidarios con del cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude en las obras o proyectos mediante escrito anexo al mismo

8. Original de Estudio de Riesgo con las recomendaciones Geotécnicas de fecha Agosto del 2022-dos mil veintidós realizado por la M.I: [REDACTED] con número de cedula [REDACTED] en licenciatura en Ingeniería Civil y 1535288 en Maestría en Ingeniería (mecánica de suelos), del cual se manifiesta como responsable y por otra los señores [REDACTED] apoderados de la persona moral Emblem Capital Servicios Administrativos S.A.P.I. de C.V. por su cuenta y actuando en representación del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso 3748 y 2581, [REDACTED] en representación de la persona Moral de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable como responsables solidarios con del cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude en las obras o proyectos mediante escrito anexo al mismo.

2. OTROS DOCUMENTOS.

-Presenta comprobante de comprobante para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de IZZI respecto al mes de febrero 2023, con dirección San pedro 223, Colonia Miravalle, monterrey, N. L.

- Allega cd con el proyecto en digital.

3. Para el trámite de Autorización de ventas en condominio y garantía suficiente, para proyecto autorizado, se requiere cumplir la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, siendo los requisitos señalados en el artículo 319 fracción VI incisos:

a).- Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;

- Presenta solicitud oficial correspondiente al trámite de Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto consistente en disminución de 3 niveles Torre B) y Uso de Edificación para locales Comerciales de Servicios Agrupados (24 Locales), Oficinas Administrativa (234 oficinas) y Multifamiliar (296 unidades de vivienda tipo departamento) y Modificación al Proyecto de Ventas en Condominio previamente autorizado, en el predio ubicado en la Avenida Boulevard Constitución No. 3080 Colonia Santa María, identificado con el expediente catastral 19-002-014.

b).- Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 13-trece de agosto del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 16948/2021 y número de expediente administrativo L-000215-21, Autorizo la LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO EL CUAL CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 151,011.99 M2 A 134,265.60 M2); AMPLIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE 177 A 296 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO MULTIFAMILIAR, ASI COMO LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y SU USO DE EDIFICACIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADAS, para los predios ubicados en la Av. Boulevard Constitución S/N, Santa María en esta Ciudad, identificados con los Expedientes Catastrales Número 70) 19-002-014 y 19-002-015, con superficies de 6,033.61 metros cuadrados y 5,902.60 metros cuadrados, con una superficie total de los dos predios de 11,909.15m2.

c).- Plano de proyecto de ventas en condominio;

- Presenta 03- juego de Planos con membrete oficial 1 al 37 correspondientes al trámite de Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto consistente en disminución de 3 niveles Torre B) y Uso de Edificación para Locales Comerciales de Servicios Agrupados (24 Locales), Oficinas Administrativa (234 oficinas) y Multifamiliar (296 unidades de vivienda tipo departamento) y Modificación al Proyecto de Ventas en Condominio previamente autorizada para el predio ubicado en la Avenida Boulevard Constitución No. 3080, Colonia Santa María del Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el expediente catastral 19-002-014.

d).- Programa y presupuesto de obra;

- Presenta programa y presupuesto de obra de fecha 30 de marzo de 2023, debidamente autorizado por el representante legal de Fondo Emblem 2, [REDACTED]

e).- Título que acredite la propiedad del predio;

- Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 20-veinte días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito del Estado con sede en esta ciudad, mediante la cual hace constar un contrato de Fideicomiso Irrevocable traslativo de dominio, administración y pago número 3082 que celebra Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso número 2581 denominándolo como el "Fideicomitente-



OFICIO No SEDUSO/24701/2023
EXP. ADM: L-USD-00027-23-2

Fideicomisario A", la sociedad Mercantil Constructora Teknomex, Sociedad Anónima de Capital Variable denominándola como el "Fideicomitente-Fideicomisario B" y por último al Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver denominándolo como la "Fiduciario"; copia que fuera cotejada con su original mediante Acta fuera de Protocolo número 107/18,427/17 de fecha 26-veintiséis de Julio del año 2017-dos mil.

- Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, mediante la cual hace constar que el Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 3082 denominándolo como "la parte Transmitente" y Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso número 2581 denominándolo como "la parte adquiriente"; ocurren ante él para celebrar un Contrato de Transmisión de Propiedades de Bienes Inmuebles en Ejecución y Extinción Total de Fideicomiso; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 2511, volumen 300, libro 101, sección propiedad, unidad: Monterrey; en fecha 27-veintisiete de marzo de 2018-dos mil dieciocho.
- Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado con residencia en esta Ciudad mediante la que comparecen ante él, para celebrar un Contrato de Comodato; por una parte Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 a quien se le denominará "la Comodante" y de otra parte la sociedad mercantil denominada "Impulsora 2314" Sociedad Anónima de Capital Variable a quien se le denominará "la Comodataria"
- Copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] al día 13-trece del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; donde hace constar la formalización de un Convenio de Aportación de Inmuebles a un Fideicomiso que celebran Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 en su carácter de "Fideicomitente-Fideicomisario A" a quien se le denominará como el "Fideicomitente" y Banco Actinver, Sociedad Anónima de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como "Fiduciario" de conformidad con el contrato de Fideicomiso, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5411, volumen 303, libro 216, sección propiedad, unidad Monterrey, de fecha 21-veintiún de junio de 2019-dos mil diecinueve.
- Escrito simple firmado en original en fecha 12-doce de junio de 2021-dos mil veintiuno donde autorizan a Fideicomiso 2581 y a Impulsora 2314 S. A. de C. V. a participar como Co Titulares en los trámites de la licencia de construcción del Proyecto Balzac ante esta Secretaría otorgándolo el Fideicomiso 3748 como propietario Actual del terreno donde se desarrolla el Proyecto.
- Copia certificada del Contrato de cesión gratuita de derechos y obligaciones celebrado al día 13-trece del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve en la Ciudad de San Pedro Garza García del Estado de Nuevo León, México; entre Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 se le denominará "la Cedente", de otra parte Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 3748 se le denominará "la Cesionaria" y por otra parte la sociedad mercantil denominada "Impulsora 2314" Sociedad Anónima de Capital Variable a quien se le denominará "la Comodataria"; según consta el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León mediante el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/38,836/23 en fecha 07-siete días del mes de junio de 2023-dos mil veintitrés.
- Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y de Comercio con residencia en Monterrey, Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la Rectificación de Medidas y superficie del lote identificado con el número catastral 19-002-014 y con una superficie total de 6,006.55 m2.; ratificado en fecha 19-diecinueve de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado; según consta en el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/27,683/19 e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, bajo el número 769, volumen 123, libro 16, sección auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 07-siete de febrero de 2020-dos mil veinte.
- Copia certificada de Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3,748 a los 01-primer días del mes de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho; celebrado ante Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 como el "Fideicomitente-Fideicomisario A", Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como el "administrador" y por último Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como el "Fiduciario" del presente Fideicomiso; según consta el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y



Registral en el Estado de Nuevo León mediante el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/38,845/23 en fecha 12-doce días del mes de junio de 2023-dos mil veintitrés.

- Copia certificada del Convenio Modificatorio y de Reexpresión Total al contrato de Fideicomiso Irrevocable número 3748 a los 27-veintisiete días del mes de agosto de 2020-dos mil veinte; celebrado ante Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 2581 como el "Fideicomitente-Fideicomisario A", Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como el "administrador", Cibanco S. A. Institución de Banca Múltiple como el "Representante" y por último Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como el "Fiduciario" del presente Fideicomiso; según consta el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León mediante el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/38,834/23 en fecha 07-siete días del mes de mayo de 2023-dos mil veintitrés.

f). - Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

- Presenta original de Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 07 de julio de 2023, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad, del Primer Distrito Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de Banco Actinver, Sociedad Anónima, institución de Banca Múltiple, grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso 3748.

g). - Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;

- Mediante escrito de fecha 14 de agosto de 2023 presentado ante esta Secretaría el apoderado legal de Banco Actinver, S.A. IBM, Grupo Financiero Actinver Fideicomiso 3,748, manifiesta haber allegado la Póliza de Fianza número de fianza BKY-0668-0162030.

- Oficio 21697/SEDUSO/2023 de fecha 19- diecinueve de julio del 2023 emitido por esta Secretaría, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción siendo notificado a la C. [REDACTED] con un monto a garantizar de \$ 552,114,335.03, lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VI inciso g) y VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta Póliza de fianza, emitida por Berkley México Fianza, identificada mediante Número de fianza BKY-0668-0162030, con fecha de expedición 08/08/2023 por un monto de \$ 552,114,335.03 a favor de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey N. L.

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical bajo la denominación de "BALZAC" el edificio ubicado en la calle Blvd Constitución No. 3080 tres mil ochenta en la Colonia Santa María del Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el expediente catastral 19-002-014.

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copias simples de pagos con números de folio 386E-3647 y 386E-3648 de fecha 31 de enero 2023, relativo al pago del predial 2023 para los predios identificados en esa fecha con los expedientes catastrales 19-002-014 y 19-002-015, del predio ubicado en la Avenida Boulevard Constitución No. 3080 Colonia Santa María.

j) Pago de los derechos correspondientes; y

- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizado el permiso solicitado.

k) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.

- Copia simple de Instrumento número 69,375 treinta-sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco a los 15-quinze días del mes de noviembre de dos mil-seis en México, Distrito Federal ante F. Javier Gutiérrez Silva Titular de la Notaria 147-ciento cuarenta y siete;

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE



OFICIO No SEDUSO/24701/2023
EXP. ADM: L-USDE-000027-23-2

relativa al Contrato de Sociedad Mercantil en forma Anónima bajo la denominación de Prudential Bank Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero; inscrita ante la Dirección General del Registro Público de Comercio en el folio mercantil número 357988 en fecha 08-ocho de enero de 2007-dos mil siete

- Copia simple de Instrumento número 35,694-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro a 01-primero de marzo de 2010-dos mil diez en México, Distrito Federal ante Héctor Manuel Cárdenas Villarreal Titular de la Notaría 201-doscientos uno; relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 24-veinticuatro de febrero del 2010-dos mil diez, que, entre otros, protocolizo el cambio de denominación y reforma total de los estatutos sociales de la denominación Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

- Copia simple de Instrumento número 97,126-noventa y siete mil ciento veintiséis a 05-cinco días del mes de diciembre de 2018-dos mil dieciocho en la Ciudad de México ante el licenciado Omar Lozano Torres Titular de la Notaría Pública 134-ciento treinta y cuatro; hace constar que el Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fideicomisario del Fideicomiso 3748 otorga a favor de Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable para que ejercite a través de sus apoderados o representantes Poder Especial en cuanto a su objeto y general en cuanto a sus Facultades para Actos de Administración entre otros.

- Copia simple de Instrumento número 111,955-ciento once mil novecientos cincuenta y cinco a 19-diecinueve días del mes de mayo de 2023-dos mil veintitrés en la Ciudad de México ante el lic. Omar Lozano Torres Titular de la Notaría Pública 134-ciento treinta y cuatro; hace constar que el Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fideicomisario del Fideicomiso 2581 otorga a favor de Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable para ser ejercido exclusivamente por conducto de sus apoderados entre ellos Mauricio Javier Esparza Cuevas y Jonás Armendáriz Quintero con las facultades y atribuciones que enunciativa mas no limitativa como Poder General para Actos de Administración entre otros.

- Copia simple de Escritura Pública número 72, 961-setenta y dos mil novecientos sesenta y uno a los 03-tres días del mes de diciembre del año 2012-dos mil doce en el Municipio de San Pedro Garza García de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante el Licenciado Juan Manuel García García Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito; relativa a la constitución de una Sociedad Mercantil bajo la denominación de Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio mercantil electrónico número 136604*1 en fecha 21-veintiuno de diciembre de 2012-dos mil doce.

- Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] a los 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés en el Municipio de San Pedro Garza García de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a Protocolizar las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea por los accionistas celebrada con fecha 22-veintidós del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, en la cual comparece la sociedad mercantil Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; otorgar a los señores Mauricio Javier Esparza Cuevas y Jonás Armendáriz Quintero Poder General para Actos de Administración entre otros, los cuales podrán ejercerse mancomunadamente; inscrita ante Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León mediante inscripción vía web inmediata con número NCI 202300079708 en fecha 29-veintinueve del mes de marzo de 2023-dos mil veintitrés.

- Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] a los 13-trece días del mes de Octubre del año 2014-dos mil catorce en el Municipio de San Pedro Garza García de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, que por medio de este instrumento constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable; inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio mercantil electrónico número 148746*1 en fecha 24-veinticuatro de octubre de 2014-dos mil catorce.

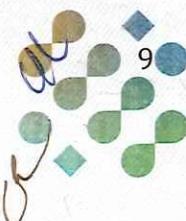
- Copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] a los 22-veintidós días del mes de enero del año 2018-dos mil dieciocho en el Municipio de San Pedro Garza García de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a Protocolizar las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea general de accionistas celebrada con fecha 30-treinta del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, en la cual se acordó, entre otras designar y otorgar al señor [REDACTED] como apoderado general de la sociedad, los siguientes como poder General para actos de Dominio y Poder General para Actos de Administración en General entre otros poderes y facultades sin limitación alguna y podrá ejercerlo en todo momento de manera individualmente; inscrita ante Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León mediante inscripción vía web inmediata con número NCI 201800051574 en fecha 06-seis del mes de marzo de 2018-dos mil dieciocho.

Monterrey
2021 2024

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

7693

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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/24701/2023
EXP. ADM: L-USDE-000027-23-2

- Escrito a los 28-veintiocho días del mes de mayo de 2019-dos mil diecinueve en Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo al otorgamiento de Poder Especial para actos y/o Asuntos Administrativo a [REDACTED] entre otros, se les autoriza para que en nombre y representación de la persona Moral de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable lo ejerciten con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley; según consta el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaria número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León mediante el Acta levantada fuera de Protocolo con el número 107/25,587/19 en fecha 28-veintiocho días del mes de mayo de 2019-dos mil diecinueve.

4. Otros documentos anexos.

- Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [REDACTED] del C. [REDACTED] como apoderado para Actos de Administración a través de la empresa Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que ejerce como apoderada legal del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 3748 como propietario del predio; así también con actos de administración a través de la empresa Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que ejerce como apoderada legal del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 2581 como titular.
- Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Federal Electoral con número [REDACTED] de [REDACTED] como apoderado para Actos de Administración a través de la empresa Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que ejerce como apoderada legal del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 3748 como propietario del predio; así también con actos de administración a través de la empresa Emblem Capital Servicios Administrativos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que ejerce como apoderada legal del Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 2581 como titular.
- Copia simple de identificación tipo Pasaporte emitida por la Secretaría de Relaciones Exteriores con número [REDACTED] del [REDACTED] número de identificación [REDACTED] apoderado legal en representación de la persona Moral de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable como titular.
- Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [REDACTED] del C. [REDACTED] como apoderado Especial para actos y/o Asuntos Administrativo en representación de la persona Moral de Impulsora 2314 Sociedad Anónima de Capital Variable como titular.

3. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Instructivo que contiene la resolución de fecha 16-dieciseis de Julio del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo número de expediente administrativo L-000387-17, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO, Y SERVICIOS (EXCLUSIVAMENTE LOS INDICADOS EN LOS CONSIDERANDOS II Y III),** con una Densidad Alta en la que solo se permiten 150 vivienda **por hectárea**; en el predio identificado con el número de Expediente Catastral 19-002-015, con una superficie total de 5,902.60 metros cuadrados ubicado en Boulevard Constitución S/N en el Municipio de Monterrey N.L.
- Presenta copia simple de Instructivo que contiene la resolución de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo número de expediente administrativo L-000386-17, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO, Y SERVICIOS (EXCLUSIVAMENTE LOS INDICADOS EN LOS CONSIDERANDOS II), EXCLUYENDO GASOLINERAS Y ANTENA DE TELECOMUNICACIONES,** con una Densidad Alta en la que solo se permiten 150 vivienda por hectárea; en el predio identificado con el número de Expediente Catastral 19-002-014, con una superficie total de 5,774.94 metros cuadrados ubicado en Boulevard Constitución S/N en el Municipio de Monterrey N.L.
- Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 30-treinta de Enero del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 9430/2019 y número de expediente administrativo L-000279-18, Autorizo la **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 177-CIENTO SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS,** en los predios identificados con los Expedientes Catastrales Número 70) 19-002-014 y 19-002-015, con superficies de 6,033.61 metros cuadrados y 5,902.60 metros cuadrados y una construcción autorizada de 151,011.99 metros cuadrados, ubicado en la Av. Boulevard Constitución S/N, en el Municipio de Monterrey



OFICIO No SEDUSO/24701/2023
EXP. ADM: L-USDE-000027-23-2

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 10-junio del 2020-dos mil veinte, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 14086/2020 y número de expediente administrativo **R-000012-19**, Autorizo someter bajo **RÉGIMEN DE CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CÁRACTER COMERCIAL, SERVICIOS Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR PARA 177-CIENTO SETENTE Y SIETE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS, LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en los predios identificados con los Expedientes Catastrales Número 70) 19-002-014 y 19-002-015, con superficies de 6,033.61 metros cuadrados y 5,902.60 metros cuadrados y una construcción autorizada de 151,011.99 metros cuadrados, ubicado en la Av. Boulevard Constitución S/N, en el Municipio de Monterrey N.L.
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 13-trece de agosto del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 16948/2021 y número de expediente administrativo **L-000215-21**, Autorizo la **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO EL CUAL CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 151,011.99 M2 A 134,265.60 M2); AMPLIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE 177 A 296 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO MULTIFAMILIAR, ASI COMO LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y SU USO DE EDIFICACIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, para los predios ubicados en la Av. Boulevard Constitución S/N, Santa María en esta Ciudad, identificados con los Expedientes Catastrales Número 70) 19-002-014 y 19-002-015, con superficies de 6,033.61 metros cuadrados y 5,902.60 metros cuadrados, con una superficie total de los dos predios de **11,909.15m2**.
- Presenta copia simple de instructivo y planos de Fusión que contiene la resolución de fecha 16-dieciséis días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la **Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, bajo el número de Oficio 21486/SEDUSO/2023 y número de expediente administrativo **S-110/2022**, respecto a la Fusión del predio con superficie de 6,006.55 metros cuadrados e identificado catastralmente con el número 19-002-014 y del predio con superficie 5,902.60 metros cuadrados e identificado catastralmente con el número 19-002-015 para formar 1-un lote fusionado de superficie 11,909.15 m2, colindante al Boulevard Díaz Ordaz y Boulevard Constitución; acompañada de la Inscripción de Fusión mediante Acta fuera de protocolo número 107/38,241/23, en fecha a los 14 catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano como Titular de la notaría número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, se ratificó lote resultante de fusión 19-002-014 con una superficie de 11,909.15 m2, y el cual, se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1722, volumen 129, libro 35, sección auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 16- dieciséis de marzo de 2023-dos mil veintitrés; 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 y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 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 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV 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, 152 y 160 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León número 103 en fecha 15 de Agosto de 2014, y al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente a la avenida Boulevard Constitución catalogada como **CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual los usos solicitado para **HABITACIONAL 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y SERVICIOS 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, de acuerdo a lo señalado en el punto 3

Monterrey
2021 2024

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

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

del antecedente el predio ya cuenta con autorización para los giros antes mencionados, y a dicho efecto, conforme al apartado de Antecedentes el predio ya cuenta con las debidas autorizaciones para los giros antes mencionados, contando por ello, con un derecho adquirido, que le es reconocido, ya que, 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.". considerando que siguen vigentes los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados.

TERCERO. En fecha de 05-cinco de mayo del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la avenida Boulevard Constitución No. 3080 Colonia santa María en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "... que tras constituirse al predio de referencia, se pudo constar que al mismo aún se le da uso alguno, pero la distribución así como las instalaciones si corresponden a locales comerciales, oficinas, así como departamentos, con áreas para amenidades y niveles para estacionamiento, Tras de un recorrido por la edificación se pudo constar que si existen sótanos los cuales serán destinados para estacionamiento y una cisterna, en la planta baja del edificio torre A, si se habilitan los espacios para los locales comerciales hasta la etapa de obra gris (en esta etapa serán entregados) se habilita un andén así como la vialidad de accesos y salida de las áreas de estacionamiento sobre la avenida Constitución, ya se encuentran delimitadas las áreas de jardín, así como andadores peatonales mientras que con relación a la torre B, la planta baja aún no cuenta con la distribución que dará lugar a la zona comercial, áreas jardinadas y andenes con accesos desde la Av. Díaz Ordaz, el proyecto comparte el total de los niveles que se destinarán a estacionamiento, hasta el nivel identificado como número 6 en que se ubica el área de amenidades (en este nivel aún se trabaja en la habilitación de jardinería, fuentes y espejos de agua, área de asadores así como en los camellones peatonales, con relación a la torre A la misma se encuentra edificada al cien por ciento contando con el total de los m2. De construcción referidos, cuenta con total de sus fachadas terminados y salvo los niveles 33, 34, 35 que se encuentran en trabajos de habilitación de tabla roca de distribución dentro de los departamentos, el resto de los niveles se encuentran concluidos al cien, La azótea se utiliza para instalaciones diversas, mientras que la torre B cuenta hasta el momento con la construcción de la losa que cubre el nivel número 11, el desarrollo de esta aún no cuenta con distribución al interior y se edifica con el método columna-losa aligerada, hasta este momento los trabajos de construcción si corresponden a lo referido en el plano del proyecto presentado, si se respetan los m2, de construcción, niveles, accesos, áreas libres y jardineados así como accesos y salidas del inmueble. Las áreas que se destinaran para estacionamiento ya se encuentran habilitadas y se les podría dar uso, se encuentran debidamente señalizadas y delimitadas, el número y la distribución de los cajones si corresponden a lo referido en el plano del proyecto presentado, los niveles de estacionamiento (sótano y sobre del nivel de la calle) se encuentran totalmente terminados, así como la torre A, mientras que en relación a la torre B se encuentra edificando hasta la losa que cubre el nivel que se identificara como número 11, cabe hacer la referencia de que esta última se trabaja con el método de columna de concreto armado y losa aligerada, en este momento no cuenta con distribución entre losas que dan forma a esta torre, con relación a los m2, de construcción totales del proyecto se considera hasta este momento un 79 por ciento de avance...".

CUARTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS: Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo autorizado en la Licencia No. L-000215-21 de fecha 13 de agosto de 2019, el inmueble identificado con número de expediente catastral 19-002-014, por lo anterior le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	11,909.15 metros cuadrados		
Lineamientos	NORMA	PROYECTO	OPINIÓN



	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	8931.86	0.71	8,479.50	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	119,091.50	8.82	105,015.19*	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	2,977.29	0.29	3,429.65	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,786.37	0.15	1,788.31	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	Más de 12- niveles		37-niveles (desde el punto más alto del terreno)		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		**6.28		Si cumple
Densidad	***250 viv/ha=40.00 m2 de terreno /viv= 297.7 viviendas		296-viv.		Si cumple

*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 131,260.98 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 26,245.79 metros cuadrados resultando un CUS de 105,015.19 m2.

** Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cuenta con una altura de 6.28 metros, por lo cual la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen de fecha 15-quinque de junio del 2023-dos mil veintitrés, con número de oficio N° DPT 1504/2023, por los motivos y razonamientos expuestos en dicho dictamen emite una opinión como factible.

***En cuanto a la densidad se tiene como autorizada un total de 296 viviendas de acuerdo al análisis mencionado en el considerado punto V y lo acordado en punto primero de la autorización que se menciona en el párrafo quinto en el apartado de los antecedentes; por lo tanto, cumple.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 autorizados: 134,265.60 m2
M2 construcción total
De modificación al proyecto: 131,260.98 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizada: 134,265.60 m2
M2 de Edificación total: 131,260.98 m2
Nº departamentos: 296-unidades
M2 Estacionamiento Techado: 53,547.87 m2
No. de cajones de estacionamiento: 1795 - cajones

SEXTO. Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDE-000027-23-02, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

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

7695

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

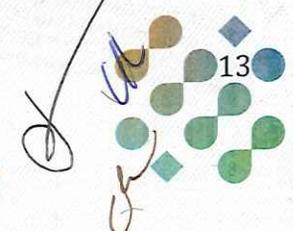


TABLA DE CONSTRUCCIÓN PROYECTO BALZAC				
	Área Autorizada (m2)		Modificación de Proyecto (m2)	
Niveles	Podio		Podio	
SOTANOS	26,245.79		26,245.79	
PLANTA BAJA	7,866.93		7,866.93	
E2	8,205.14		8,205.14	
E3	8,068.47		8,068.46	
E4	8,108.29		8,108.28	
E5	8,144.02		8,144.02	
N6 (SKY LOBBY)	119.07		119.07	
TOTAL PODIO	66,757.71		66,757.69	
=====				
	Torre A (antes Torre Sur)	Torre B (antes Torre norte)	Torre A (antes Torre Sur)	Torre B (antes Torre norte)
N6 (SKY LOBBY)	1,065.21	1,109.12	1,065.21	1,109.11
N7	1,235.48	1,240.58	1,235.48	1,241.35
N8	1,235.48	1,240.58	1,235.48	1,241.35
N9	1,235.48	1,240.58	1,235.48	1,241.35
N10	1,235.48	1,240.58	1,235.48	1,241.35
N11	1,235.48	1,240.58	1,235.48	1,241.35
N12	1,235.48	1,240.58	1,235.48	1,241.35
N14	1,235.48	1,280.64	1,235.48	1,281.40
N15	1,235.48	128.00	1,235.48	159.69
N15 MZZ	0.00	1,155.84	0.00	1,154.62
N16	1,235.48	1,008.78	1,235.48	1,008.02
N17	1,235.48	1,008.78	1,235.48	1,007.94
N18	1,235.48	1,008.78	1,235.48	1,007.94
N19	1,235.48	1,008.78	1,235.48	1,007.94
N20	1,267.95	1,008.78	1,267.95	1,007.94
N21	135.99	1,008.78	135.99	1,007.94
N21 MZZ	1,111.75	0.00	1,111.75	0.00
N22	961.23	1,008.78	961.23	1,007.94
N23	961.23	1,008.78	961.23	1,007.94

Gobierno
de
Monterrey
2021-2024

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



OFICIO No SEDUSO/24701/2023
EXP. ADM: L-USDE-000027-23-2

N24	961.23	1,008.78	961.23	1,007.94
N25	961.23	1,008.78	961.23	1,007.94
N26	961.23	1,008.78	961.23	1,007.94
N27	961.23	1,008.78	961.23	1,007.94
N28	961.23	1,008.78	961.23	1,007.94
N29	961.23	1,008.78	961.23	1,007.94
N30	961.23	1,008.78	961.23	1,008.14
N31	961.23	1,008.78	961.23	1,008.14
N32	961.23	1,008.78	961.23	1,008.19
N33	961.53	1,008.78	961.53	1,008.19
N34	959.25	1,008.78	959.25	1,008.19
N35	989.82	1,008.78	989.82	1,008.14
N36	122.68	1,009.51	122.68	1,049.33
N37	0.00	1,009.51	0.00	127.34
N38	0.00	1,009.51	0.00	0.00
N39	0.00	1,057.50	0.00	0.00
N40	0.00	115.71	0.00	0.00
TOTAL TORRES (A & B)	32,013.47	35,494.42	32,013.47	32,489.82
TOTAL GENERAL		134,265.60		131,260.98

SÉPTIMO. ESTACIONAMIENTO. Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica de acuerdo al antecedente identificado con número de expediente L-USDE-000027-23-02 la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	2.3 Cajones	VIV	296	681	Requiere 1537 cajones / resuelve con 1795- cajones (72 para discapacitados)	cumple
Locales Comerciales de Servicios Agrupados	1 cajón	20 m2	3098.29 m2	154		
Oficinas Administrativas	1 cajón	30 m2	21,070.78 m2	702		

*Siempre y cuando, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

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

7696

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OCTAVO. Cuadro general de áreas para proyecto de ventas en condominio vertical:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	11,909.15 M2
ÁREA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA	131,260.98 M2
TOTAL DE ÁREA PRIVADA CUBIERTA	68,029.48 M2
DEPARTAMENTOS	30,926.69 M2
OFICINAS	20,375.59 M2
LOCALES COMERCIALES	2,920.57 M2
CAJONES ASIGNADOS	10,538.38 M2
BODEGAS INDIVIDUALES	1,787.75 M2
CAJONES INDIVIDUALES	1,480.50 M2
TOTAL DE ÁREA PRIVADA DESCUBIERTA	286.11 M2
DEPARTAMENTOS	97.05 M2
CAJONES ASIGNADOS	1.32 M2
LOCALES COMERCIALES	187.74 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA HABITACIONAL TORRE A	6,034.90 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	3,871.22 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	2,163.68 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS TORRE A	10,205.82 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	9,336.01 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	869.81 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS y HABITACIONAL TORRE A	478.41 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	298.77 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	179.64 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA COMERCIO TORRE A	1,912.66 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	1,591.97 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	320.69 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA TORRE A	4,180.57 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	2,766.47 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	1,414.10 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA HABITACIONAL TORRE B	7,185.43 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	4,480.19 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	2,705.24 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS TORRE B	7,241.89 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	6,787.74 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	454.15 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS y HABITACIONAL TORRE B	913.85 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	764.74 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	149.11 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA COMERCIO TORRE B	1,363.64 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	1,363.64 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	0.00 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA TORRE B	3,081.08 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	2,198.45 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	882.63 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA HABITACIONAL TORRE A y TORRE B	13,836.01 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	9,341.47 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	4,494.54 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS TORRE A y TORRE B	11,671.70 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	10,730.73 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	940.97 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS y HABITACIONAL TORRE A y TORRE B	3,543.59 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	3,310.53 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	233.06 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS y COMERCIO TORRE A y TORRE B	1,700.69 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	1,700.69 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	0.00 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN GENERAL DEL CONDOMINIO	6,861.62 M2
ÁREA TOTAL COMÚN, GENERAL CUBIERTA	3,624.01 M2
ÁREA TOTAL COMÚN GENERAL DESCUBIERTA	3,237.61 M2
NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS	992
DEPARTAMENTOS	296
OFICINAS	234
LOCALES COMERCIALES	24
BODEGAS INDIVIDUALES	324
CAJONES INDIVIDUALES	114

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



NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL. De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como “...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables...”

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDE-000027-23-02, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000219/17 emitido por ésta Secretaría en fecha 03-tres de abril del 2017-dos mil diecisiete y TV-000231-17 en fecha 24-veinticuatro de abril del 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio ubicado en la avenida Blvd. Constitución No. 3050 Colonia Santa María, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-002-014, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, CONSISTENTE EN DISMINUCIÓN DE 3 NIVELES EN TORRE B) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (24 LOCALES), OFICINAS ADMINISTRATIVAS (234 OFICINAS), MULTIFAMILIAR (296- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y MODIFICACION AL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO PREVIAMENTE AUTORIZADO,** respecto del predio ubicado en la calle **BLVD. CONSTITUCIÓN No. 3080 EN LA COLONIA SANTA MARÍA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)19-002-014;** respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 11,909.15 metros cuadrados, donde fue autorizada una construcción total de 134,265.60 metros cuadrados, de los que solo se construyeron **131,260.98 metros cuadrados,** y se disminuyeron **03-tres niveles de la torre B (DE 40-CUARENTA NIVELES A 37-TREINTA Y SIETE).**

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

a) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio DGDV-0903/23 dentro del Dictamen LTA-61-23, de fecha 18-dieciocho de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Deberá cumplir con los siguientes términos

Durante la etapa de modificación al proyecto. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de la modificación.
3. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la ampliación 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la modificación, no podrán colocarse en

colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. En caso de que los residuos de la modificación sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de ampliación derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
9. El almacenamiento de material a granel en la obra de la modificación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
11. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de la modificación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
12. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
13. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
14. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
15. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
16. Antes de iniciar y durante las actividades de la modificación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
17. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
18. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

Durante la etapa de operación. -

Generales

19. 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 8.36 del NAE).
20. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto del proyecto denominado "BALZAC" emitido por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector



Monterrey
2021 2024

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



Hydrocarburos (Of. Núm. 229/SPMARN-IA/19).

- 21. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "BALZAC".
- 22. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
- 23. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
- 24. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 25. 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

- 26. 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.
- 27. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas), y 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 multifamiliar).
- 28. 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.
- 29. 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

- 30. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 31. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 32. 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.
- 33. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 34. 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.

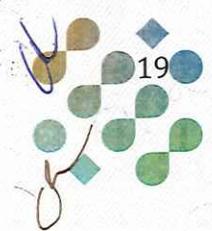
Emisiones al Aire

- 35. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

36. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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



38. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
39. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
40. 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

41. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
42. 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.
43. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
44. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
45. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

46. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 18-dieciocho árboles de especie nativos con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 1025-mil veinticinco árboles), y debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron (en la licencia anterior L-215-21) los 1025 árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

47. 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.
48. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

b) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/060/2023, de fecha 21-veintiuno de abril del 2023, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) El proyecto cuenta con antecedentes aprobados, el más reciente con número de expediente administrativo L-215/21 de fecha 13 de agosto del 2021. El nuevo proyecto no modifica las áreas viales autorizadas en el mencionado antecedente, además que la modificación solicitada corresponde a la disminución de áreas de construcción debido a la disminución de 3 niveles en la torre B del desarrollo. Por lo anterior, se condiciona a cumplir con las obligaciones que forman parte del mencionado antecedente, mismas que a continuación se enumeran.
- 2) El Predio no cuenta con trámite de Alineamiento Vial reciente. 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 avenida Blvd. Díaz Ordaz deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la avenida Blvd. Antonio L. Rodríguez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) 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.

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) 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. Los cajones de estacionamiento destinados a vivienda deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

9) 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.

10) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La 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.

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN GENERAL PARA EL
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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.

12) 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.

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

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

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

16) 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.

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

18) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

c) En materia de Movilidad deberá respetar lo indicado en el oficio DGMEP/368/2023, de fecha 12-doce de mayo del 2023, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

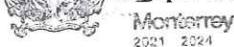
1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano.
2. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posteriores a la obtención de la licencia.**

d) En materia Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/E/029/ABRIL/2023, de fecha 08-ocho de mayo del 2023, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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.

1. 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.
2. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
3. 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.

e) En cuanto a la opinión técnica sobre las alturas respetar variación a 6.28 metros altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto; sobre lo indicado en el oficio DPT 1504 /2023, de fecha 15-quince del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría.



Monterrey
2021 2024

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



OFICIO No SEDUSO/24701/2023
EXP. ADM: L-USDE-000027-23-2

Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en los permisos autorizados bajo los expedientes administrativos L-000249-18 con número de oficio SEDUE 9420/2019 de fecha 30-treita días de enero del 2019-dos mil diecinueve y L-000215-21 con número de oficio SEDUE 16948/2021 de fecha 13-trece días del mes de agosto del 2021-dos mil veintiuños, en todo aquello que no se oponga al presente.

8. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Bomberos

- Mediante dictamen de fecha 28 de febrero del 2023, registro catastral 19-002-014, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios del Patronato de Bomberos de Nuevo León**, para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, el folio IR23-009, contenida en el proyecto de Licencias Municipales de Construcción (modificación de proyecto por disminución de construcción 3,004.60 m²) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, oficinas Administrativas y Multifamiliar de 296 unidades de vivienda tipo departamentos previamente autorizado, ubicado en: manzana 002:lote 014; calle Blvd. Constitución No. 3080; Colonia Santa María en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León con el expediente catastral 19-002-014.

a) Protección Civil.

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-108-2023**, de fecha 13 de marzo del 2023, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** para la emisión de Recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto BALZAC, Licencias Municipales de Construcción (modificación de proyecto por disminución de construcción 3,004.60 m²) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, oficinas Administrativas y Multifamiliar de 296 unidades de vivienda tipo departamentos previamente autorizado, a ubicarse en Avenida Boulevard Constitución 3080 entre las calles Aron Díaz Ordaz, Colonia Santa María, Monterrey, N.L. Expediente catastral 19-002-014, conforme al Análisis de Riesgos que fuera practicado por el C. Horacio León Leetch, asesor externo registrado bajo el número DPC-APM-045/2023.

TERCERO. Se hace del conocimiento del propietario, poseedor, ocupante o interesado del predio materia de esta resolución, que deberá cumplir con las condicionantes, Lineamientos y requerimientos precisados en el punto inmediato anterior, o de lo contrario se dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

CUARTO. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de acuerdo al artículo 319 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO. Podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías, es decir, para la terminación de obras, por lo que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

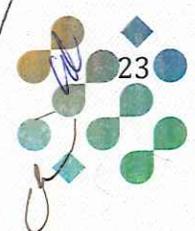
SEXTO. Una vez finalizada las obras, deberá tramitar la constancia de terminación de obra y liberación de garantías, acreditando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

7700

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



23

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

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



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

Steele
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.

Angela
Siendo las 11:30 horas del día 13 del mes de Septiembre del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de Autorizado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE CZZGSR 851010194800 Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Angela Núñez
FIRMA: [Firma]

NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]

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