



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, fideicomiso 4945  
Calle Rio de la Plata número 441 Ote. PH-B, Colonia Del Valle, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.  
P R E S E N T E . -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-USDE-000177-23-02, se ha dictado por la C. Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice: -----

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

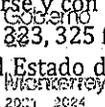
VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000177-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 01-primeros de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, la C. Mariela Sosa Herrera, en su carácter de apoderada legal de la institución bancaria denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, fideicomiso 4945, esta última en su carácter de propietario, del predio ubicado en la avenida Aarón Sáenz, número 1920, colonia Santa María en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) 22-106-006, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN y MODIFICACIÓN A PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (400-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y 19-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con superficie de 14,902.51 metros cuadrados. Unavez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro; y,

RESULTANDO

PRIMERO. Que la C. Mariela Sosa Herrera, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, fideicomiso 4945, esta última en su carácter de propietaria, del predio ubicado en la avenida Aarón Sáenz, número 1920, colonia Santa María en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) 22-106-006, presentan solicitud oficial a través de la cual se pretende obtener la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN A PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (400-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y 19-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 14,902.51 metros cuadrados, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo L-USDE-000177-23-02.

SEGUNDO. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la licencia de construcción y licencia de uso de edificación, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto, por lo que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 148, 314, 315, fracción II, 316 fracciones I a la V, 318, 319 primer párrafo, 323, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 139, 156, y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del



Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 18, fracciones II y III, 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

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

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

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Ampliación** de construcción de 2,425.492 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **Ampliación** de construcción es de 2,425.492 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley y el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Para el trámite de Licencia de Construcción (Proyecto Ejecutivo Arquitectónico) y Licencia de Uso de Edificación, se atienden los requisitos establecidos en sus artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás que resulten aplicables a la materia:

A) Solicitud correspondiente, Indicar el uso de suelo que se pretende. -

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Ramón Ignacio Cerecer de los Santos en su carácter de apoderado legal de BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, propietaria del predio ubicado en la calle Aarón Sáenz Garza número 1920, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo

2021 2024

2/32



Gobierno  
de  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

León, identificado con el número de expediente catastral 70) 22-106-006, a través de la cual solicita las Licencia de Construcción (Ampliación y Modificación a Proyecto) y de Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar (400-unidades tipo departamento) y 19-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados Previamente Autorizados; así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 19-diecinueve de julio del 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 325 fracciones IV y V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el artículo 162 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el artículo 20 primer párrafo número 1 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**B) Acreditación de la propiedad o posesión. -**

- Copia simple de la escritura pública número 22,189-veintidós mil ciento ochenta y nueve, de fecha 26-veintiséis de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza Notario Público número 130, con ejercicio en este Primer Distrito, relativo al **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO** (en lo sucesivo, el "Fideicomiso") para los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 70) 22-106-006, 22-106-006 y 22-106-044; que celebran (i) **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, por conducto de su Departamento Fiduciario en su carácter de **FIDUCIARIA** del Fideicomiso 851-00586, representada en este acto por su Delegado Fiduciario, Licenciado **MIGUEL ARNULFO RAMOS SALGADO** (a la cual en lo sucesivo se le denominará como el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**"); (ii) **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER** en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Empresarial, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios Licenciadas **ALINA VANESSA TELLEZ CHAPA y EDNA GUADALUPE GARCÍA GARCÍA** (a la cual en lo sucesivo se le denominará como el "**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**"), y conjuntamente con el Fideicomitente y Fideicomisario A, se le denominará como los "**FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS**"), y (iii) **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios, Licenciadas **ALINA VANESSA TELLEZ CHAPA y EDANA GUADALUPE GARCÍA GARCÍA**, (en lo sucesivo la "**FIDUCIARIA**"). Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3825, volumen 309, libro 153, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de abril de 2021-dos mil veintiuno.
- Escritura pública número 25,785-veinticinco mil setecientos ochenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización de Fusión de los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 70) 22-106-006 con superficie de 4,271.03 metros cuadrados, 70) 22-106-043 con superficie de 5,991.96 metros cuadrados, y 70) 22-106-044 con superficie de 4,639.52 metros cuadrados, para formar 1-un POLIGONO RESULTANTE con una superficie de 14,902.51 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 70) 22-106-006, aprobado dentro del expediente administrativo número S-137/2022. Lo anterior, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 2296, volumen 131, libro 46, sección Auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 12-doce de abril del 2024-dos mil veinticuatro.

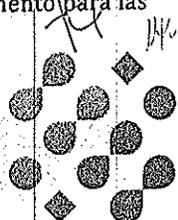
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 325, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, el artículo 162 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y el artículo 20 primer párrafo número 4 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

3/32

14715

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



C) Acreditación de la personalidad jurídica. -

- Presenta copia simple de la escritura pública número 35,694-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, México Distrito Federal, de fecha a 1-primero de marzo del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaría Número 201-doscientos uno, del Distrito Federal, la cual contiene la Protocolización en lo conducente del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada "PRUDENTIAL BANK" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, celebrada el día 24-veinticuatro de febrero del año 2010-dos mil diez, la cual contiene entre otros acuerdos de aprobar la integración e incorporación de la Sociedad a un grupo financiero, autorizar la celebración del Convenio Único de Responsabilidades, reformar totalmente los estatutos sociales y cambiar la denominación social a BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER. Lo anterior quedando Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 357980, en fecha 15-quinque de abril del año 2010-dos mil diez.
- Copia simple de la escritura pública número 100,007-cien mil siete, Ciudad de México de fecha 09-nueve de agosto del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario 50-cincuenta de la Ciudad de México, la cual contiene la PROTOCOLIZACIÓN EN LO CONDUCENTE DEL ACTA SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de "BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, celebrada el día 25-veinticinco de Julio del 2018-dos mil dieciocho, la cual contiene entre otros acuerdos el Otorgamiento de Poderes, revocación de poderes, Designación de delegados especiales, para uso de "BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, con folio mercantil número 357980 en fecha 17-diecisiete de agosto del 2018-dos mil dieciocho.
- Copia simple de la escritura pública número 100,633-cien mil seiscientos treinta y tres, Ciudad de México de fecha 15-quinque de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario 50-cincuenta de la Ciudad de México, la cual contiene la PROTOCOLIZACIÓN EN LO CONDUCENTE DEL ACTA SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de "BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, celebrada el día 19-diecinueve de febrero del 2019-dos mil diecinueve, la cual contiene entre otros acuerdos el Otorgamiento de Poderes a favor de diversas personas, entre ellas a Edna Guadalupe García García. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, con folio mercantil número 357980, en fecha 17-diecisiete de mayo del año 2019-dos mil diecinueve.
- Copia simple de la escritura pública número 101,438-ciento un mil cuatrocientos treinta y ocho, Ciudad de México de fecha 19-diecinueve de marzo del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario 50-cincuenta de la Ciudad de México, la cual contiene la PROTOCOLIZACIÓN EN LO CONDUCENTE DEL ACTA SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de "BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, celebrada el día 19-diecinueve de febrero del 2019-dos mil diecinueve, la cual contiene entre otros acuerdos el Otorgamiento de Poderes a favor de diversas personas, entre ellas a Alina Vanessa Téllez Chapa. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, con folio mercantil número 357980 -1 en fecha 10-diez de febrero del año 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 130/39,889/21 de fecha 21-veintiuno de abril del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito; en la cual hace constar y Certifica el Poder de fecha 16-dieciséis de abril del año 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual la Licenciada Edna Guadalupe García García y Alina Vanessa Téllez Chapa en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, otorga Poder Especial, a

Monterrey  
2021 2024

4/32



Gobierno de Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2.Ocr(Credencial de elector),3. Numero de pasaporte, 4. Numero de Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

favor de diversas personas, entre ellas a los C. C. Arq. Mariela Sosa Herrera, [REDACTED]

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 22-veintidós de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. Jorge Farías Zambrano como apoderado de BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER en su carácter de "FIDUCIARIO" del predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz número 1920, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)22-106-006, otorga poder a favor del C. [REDACTED] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción (modificación de Proyecto), nombrando como Testigos los C.C. [REDACTED]
- Identificaciones oficiales

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Mariela Sosa Herrera expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Apoderada Especial de la sociedad denominada "BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Jorge Farías Zambrano expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Apoderado de la sociedad denominada "BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Apoderado de la sociedad denominada "BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, y como testigo).

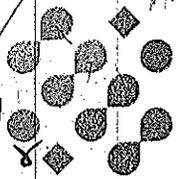
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el 325, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, el artículo 162, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y el artículo 20 primer párrafo número 4 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

D) Plano de localización, del proyecto arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra, así como, Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.

- Presenta juego de Planos oficiales(1 de 14 al 14 de 14) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Mariela Sosa Herrera, en su carácter de Apoderada Especial de BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, propietaria de los predios que nos ocupa, así como por el Director Responsable de Obra, Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Ampliación y Modificación a Proyecto) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar (400-unidades Tipo Departamento) y 19-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados.

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fechas de los meses de marzo y abril del año 2021-dos mil veintiuno y en el mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, realizados y signados por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] en relación al proyecto solicitado de Licencias de Construcción (ampliación y

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



modificación a proyecto) y de Uso de Edificación (ampliación) en Multifamiliar (400-unidades tipo departamento) y Locales Comerciales y de servicios agrupados, para el predio ubicado en la Calle Aarón Sáenz Número 1920, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento)

Lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 316, fracción II primer párrafo y 325, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 162, fracción V y VI del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey y el artículo 20 primer párrafo números 3 y 8, del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**E) Pago del impuesto predial al corriente y Pagos de derechos. -**

- Comprobante del impuesto Predial
  - Presenta copia simple de impresión de reporte de cuenta de predial de pago en Línea-324275 de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de los 06-seis bimestres del Impuesto Predial correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral 70)22-106-006.
  - Presenta copia simple de impresión de reporte de cuenta de predial de pago en Línea-324289 de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de los 06-seis bimestres del Impuesto Predial correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral 70)22-106-043.
  - Presenta copia simple de impresión de reporte de cuenta de predial de pago en Línea-324313 de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de los 06-seis bimestres del Impuesto Predial correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral 70)22-106-044.
- Presenta copia de recibo de pago con número de folio 3170000031422, por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$4,357.08 con sello de pagado de fecha 04-cuatro de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 316, fracciones IV y V y 325 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 162 fracciones IV y XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el artículo 20 primer párrafo número 5 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**2. OTROS DOCUMENTOS Y ESCRITOS ANEXOS.**

- Presenta 9 fotografías exteriores e interiores del predio.
- Allega disco compacto con información digital.
- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por Teléfonos de México (TELMEX), como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto la calle Río de la Plata N° 441 PH B, Colonia Del Valle, San Pedro Garza García Nuevo León.



Gobierno  
de  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

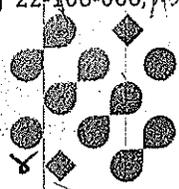
- d) Presenta Alineamientos Viales, con números de expediente administrativo PT-ALVI/000324-23, PT-ALVI/000325-23 y PT-ALVI/000326-23, todos de fecha 23-veintitrés de junio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Aarón Sáenz Garza número 1920, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con los números de expedientes catastrales 70) 22-106-006, 70) 22-106-043 y 70) 22-106-044. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento)
- e) Pólizas de responsabilidad civil, emitidas por GNP y CHUBB:
- Presenta Póliza [REDACTED] de fecha de expedición a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, con una vigencia desde 30-treinta de agosto del 2022-dos mil veintidós hasta el día 31-treinta y uno de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, para la TORRE 1, por concepto de Póliza de Seguros de Daños, Responsabilidad Civil General; dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.
  - Presenta Póliza [REDACTED] de fecha de expedición a los 05-cinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, con una vigencia desde 15-quince de abril del 2023-dos mil veintitrés hasta el día 30-treinta de abril del 2026-dos mil veintiséis para la TORRE 2, por concepto de Póliza de Seguros de Daños, Responsabilidad Civil General; dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.
  - Presenta Póliza [REDACTED] de fecha de expedición 25-veinticinco de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, con una vigencia desde 25-veinticinco de abril del 2024-dos mil veinticuatro hasta el día 26-veintiseis de octubre del 2025-dos mil veinticinco para la TORRE 3 y 4, por concepto de Póliza de Seguros de Daños, Responsabilidad Civil General; dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- f) Presenta Estudio Geológico de fecha 19-diecinove de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la empresa Servicios Geológicos, firmada por el Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 19 de mayo del 2023-dos mil veintitrés anexo al citado estudio, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz Garza sin número, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con los números de expedientes catastrales 70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento)
- g) Presenta Estudio de Hidrológico, de fecha a loa 12-doce días del mes de enero del 2021-dos mil veintiuno, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de Mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Aarón Sáenz Garza número 1920, esquina con la Av. Rogelio Cantú o Puente Atirantado, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento)
- h) Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de enero del año 2020-dos mil veinte, realizado por la empresa Geotecnia de Monterrey S.A., firmada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 19 de mayo del 2023-dos mil veintitrés anexo al citado estudio, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz y Rogelio Cantú (frente al Pte. Atirantado), en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con los números de expedientes catastrales 70) 22-106-006, [REDACTED]

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

7/32

14717

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

22-106-043 y 22-106-044. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento)

- i) Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha en el mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 19-diecinueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés anexo a dicha memoria de cálculo, en relación al proyecto solicitado de Licencia de Construcción(ampliación y modificación a proyecto) y uso de edificación (ampliación) para multifamiliar(400 unidades) y locales comerciales y de servicios agrupados, para el predio ubicado en la calle Aarón Sáenz Garza sin número, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con los expedientes catastrales 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento).
- j) Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] en relación al proyecto solicitado, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, para el predio ubicado Avenida Aarón Sáenz Número 1920, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento)
- k) Presenta carta Responsiva de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del 2023-dosmil veintitrés como Director Responsable de Obra el Ing. [REDACTED] Esqueda con cédula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en la calle Aarón Sáenz Número 1920, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70)22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044.
- l) Presenta carta Responsiva de fecha 19-diecinueve días del mes de mayo del 2023-dosmil veintitrés como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en la calle Aarón Gonzalez Sáenz sin número, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70)22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044.
- m) Presenta carta Responsiva de fecha 19-diecinueve días del mes de mayo del 2023-dosmil veintitrés como responsable de estudio de Mecánica de Suelos el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz y Rogelio Cantú (frente al puente Atirantado), Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044.
- n) Presenta carta Responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del 2023-dosmil veintitrés como responsable de estudio Hidrológico el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en las calles Aarón Sáenz Número 1920 esquina con la Avenida Rogelio Cantú o Puente Atirantado, en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044.
- o) Presenta carta Responsiva de fecha 19-diecinueve días del mes de mayo del 2023-dosmil veintitrés como responsable de estudio de Geológico, el [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio Avenida Aarón Sáenz sin número, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044.
- p) Presenta carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de junio del 2023-dosmil veintitrés como responsable de estudio de Movilidad, la [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio Avenida Aarón Sáenz número 1920, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044.

8/32



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

- q) Presenta Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número SADM-DG/SP-0325-22, Siebel: 1-16853412, de fecha a los 08-ocho días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo del tipo Habitacional -Multifamiliar, con superficie de 14,962.62 ubicado sobre la calle Jaguey S/N, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey, N.L.
- r) Presenta oficio No. DIE-F160/2022, Syscor-42796-12400 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual informa que es Factible proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica. Lo anterior en relación al predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz en la Colonia Santa María, en el municipio de Monterrey Nuevo León.
- s) Presentó ficha ambiental ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-169/23 con número de oficio DGDV-2261/23 de fecha 10-diez de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, mismos que se citan en el presente documento.

### 3. ANTECEDENTES.

- a) Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos (1 de 11 al 11 de 11), con número de Oficio SEDUE 17417/2021, de fecha 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, emitido dentro del expediente administrativo L-000225-21, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó las Licencias de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (400-Unidades tipo Departamento, y 15- Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) en los predios ubicados en la calle Aarón Sáenz Garza sin número, Colonia Santa María en esta ciudad e identificado con los números de expedientes catastrales (70) 22-106-006, 22-106-043, 22-106-044, los cuales conjuntamente forman una superficie total de 14,902.54 metros cuadrados, con una construcción total de 80,104.996 metros cuadrados. Dentro del expediente se citó que se cuenta con antecedente de Licencia Municipal de Uso de Suelo para Multifamiliar, Comercio y Servicios, para los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044, dentro del expediente administrativo L-940A/01.
- b) Presenta copia simple del instructivo de fecha 07-siete de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, en la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante oficio 00517/SEDUSO/2024, aprobó la fusión de 3 lotes identificados con los números de expedientes catastrales 70) 22-106-006 con superficie de 4,271.03 metros cuadrados, 70) 22-106-043 con superficie de 5,991.96 metros cuadrados, y 70) 22-106-044 con superficie de 4,639.52 metros cuadrados, para formar 1-un POLIGONO RESULTANTE con una superficie de 14,902.51 metros cuadrados, dentro del expediente administrativo número S-137/2022. Lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 2296, volumen 131, libro 46, sección Auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 12-doce de abril del 2024-dos mil veinticuatro

### 4. DICTAMENES INTERNOS

- Mediante Expedientes Administrativos PT-ALVI/000324-23, PT-ALVI/000325-23 y PT-ALVI/000326-23, todos de fecha 23-veintitrés de junio del año 2023-dos mil veintitrés, se emite **alineamiento vial** por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz Garza número 1920, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 22-106-006; en los cuales se indican que si se prevén la modificación del tramo de la vía pública con la que colindan los predios; es importante señalar que para la

2021 - 2024

9/32

Avenida Aarón Sáenz deberá respetar un ancho de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio; para la Calle sin nombre deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y en la esquina formada por la intersección ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, así mismo Respetar Servidumbre de paso de acuerdo a lo indicado en las escrituras y respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y Respetar Servidumbre de paso de acuerdo a lo indicado en las escrituras y en la esquina formada por la intersección ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, respectivamente. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento)

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-2261/23, dentro del dictamen LTA-169/23 de fecha 10-diez de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000177-23-02 ubicado en la Av. Aarón Sáenz Número 1920, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Mediante Oficio No. DGMEP/717/2023 y plano de fecha 7-siete de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el VISTO BUENO CONDICIONADO mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio DPT/V/234/2023, de fecha 23-veintitrés de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.
- Mediante oficio número DPT/E/093/SEPTIEMBRE/2023 de fecha 10-diez de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente documento, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

##### 5. DICTAMENES EXTERNOS.

- Presenta copia simple de Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental, mediante Oficio Número 2605/SPMARN-IA/21 de fecha a los 27-veintisiete de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz sin número, en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Mediante Oficio N° DPCE-SAP-A/R-391/2023 de fecha 16-dieciseis de junio del año 2023-dos mil veintitrés; La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberán



implementar durante la etapa de Construcción, para el Proyecto de Licencia de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar, ubicada en la Avenida Aarón Sáenz Número 1920, Colonia Santa María, Monterrey N.L. Expediente catastral 70) 22-106-006-043 y 044. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento)

- Presenta copia simple de Folio IR23-230 de fecha 30-treinta de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencia Construcción (Ampliación), y Uso de Edificación para Multifamiliar; ubicado en la Manzana 106; Lote 06, 043 y 044; Calle Aarón Sáenz Garza Número 1920; Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 22-106-006, 22-106-043 y 22-106-044. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento).
- Mediante Oficio número SADM-DG/SP-0325-22, Siebel: 1-16853412, de fecha a los 08-ocho días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D mediante el cual otorga Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo del tipo Habitacional -Multifamiliar, con superficie de 14,962.62 ubicado sobre la calle Jaguey S/N Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Mediante oficio No. DIE-F160/2022, Syscor-42796-12400 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual informa que es Factible proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica. Lo anterior en relación al predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz en la Colonia Santa María, en el municipio de Monterrey Nuevo León

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la V, 318, 319 fracciones I a XI, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160, 160 Bis, 162 y 164 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20, 125 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I, II, III, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracción II, 316 fracción I a V, 318, 323, 325, 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 fracción I, II y III, 15 fracción I, 16, 28, 46, 47, 81, 139, 156, 158, 159, 160 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 y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18 fracción II, 20, 42, 52, 67, 94, 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, IX, XXXIX y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

Monterrey  
2021 - 2024

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

11/32

14719

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por la C. Mariela Sosa Herrera, en su carácter de apoderada legal de la institución bancaria denominada **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, fideicomiso 4945**, como propietario de las Licencias Municipales, del inmueble ubicado en la **Avenida Aarón Sáenz, número 1920, Colonia Santa María en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León** e identificado con el expediente catastral número **70) 22-106-006**, con la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN A PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (400-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **14,902.51 metros cuadrados**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

**TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

Por lo anterior, y a fin a determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **70) 22-106-006**, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria 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 SAN JERONIMO** dando frente a la **Avenida Aarón Sáenz Garza** en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO número 3 ANTECEDENTES** del presente documento, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa cuenta con **Uso de Suelo para las funciones pretendidas**; por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

**CUARTO. INSPECCIÓN OCULAR.**

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón personal adscrito a esta Secretaría en fecha **21-veintiuno de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés** el suscrito, hace constar que en el inmueble corresponde a predio el cual está compuesto por caseta de ventas, acceso de entrada. La construcción de la torre 1: presenta 17 niveles, obra gris y una segunda torre 2: la cual cuenta con 3 niveles edificados así mismo en el predio se observa una nave industrial con doble altura, la cual fue edificada tiempo atrás y una caseta de ventas, esta última, no se encuentra en plano de proyecto. El proyecto está compuesto por 4 torres de las cuales: la torre 1 y 2 se encuentran en proceso constructivo ubicadas en la zona noroeste del proyecto y las torres 3 y 4 ubicadas en la zona norponiente de proyecto no se encuentran edificadas al momento de la visita, la ubicación de las torres en el predio corresponde a proyecto anexado. Debido al porcentaje de avance que cuenta el proyecto, no se observan cajones de estacionamiento, se anexa microzonificación y se anexa reporte fotográfico.

**QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

**Datos de Construcción**

M2 Autorizados:	80,104.996 m2
M2 Modificación a Proyecto:	79,169.180 m2
M2 por Construir:	2,425.492 m2
M2 de Construcción total:	81,594.697 m2

12/32



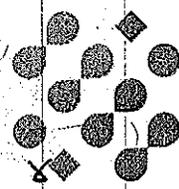
**Datos de Uso de Edificación**

M2 Autorizados: 80,104.996 m2  
M2 Autorizados Existente: 79,169.180 m2  
M2 por Autorizar: 2,425.492 m2  
M2 de Edificación total: 81,594.697m2  
M2 Estacionamiento Techado: 29,900.943 m2  
Número de cajones de estacionamiento: 870- cajones

**Cuadro de áreas:**

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO					
NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 MODIFICACIÓN A PROYECTO	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO E4	2,088.494	2,088.494	136.234	2,224.728	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 64-CAJONES, BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
ESTACIONAMIENTO E3	9,989.448	9,534.413	0.00	9,534.413	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 254-CAJONES(04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
ESTACIONAMIENTO E2	9,989.448	9,757.677	0.00	9,757.677	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 246-CAJONES(04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS,CUARTO DE BOMBAS, SUBESTACIÓN ELECTRICA,CUARTO DE BASURA, ESCALERAS Y ELEVADORES
ESTACIONAMIENTO E1	10,192.332	9,983.980	0.00	9,983.980	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA -250-CAJONES(04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS,CUARTO DE BOMBAS, ADMINISTRACIÓN,

Monterrey 2021 2024



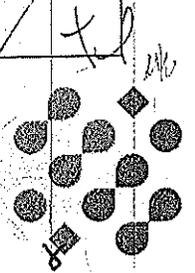
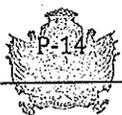
**OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02**

						BAÑOS, CASETA ESCALERAS Y ELEVADORES
						AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA -56-CAJONES(06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), (11) LOCALES COMERCIALES, SALAS DE ENTRETENIMIENTO, SALON DE USOS MULTIPLES, BAÑOS, AREA DE ASADORES, ALBERCA, ASOLEADERO, JUEGOS INFANTILES, GIMNASIO, LUDOTECA, BODEGAS, AMENIDADES, TORRE 4( 03-DEPTOS), TORRE 2( 03-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES, AREA DE JARDIN
	PLANTA BAJA	4,213.262	4,213.262	552.943	4,766.205	
	PLANTA ALTA	1,861.070	1,861.070	546.671	2,407.741	08-LOCALES COMERCIALES, TORRE 4( 03-DEPTOS, AMENIDADES), TORRE 2(03-DEPTOS, AMENIDADES, GIMNASIO), ESCALERAS Y ELEVADORES
	P-03	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS), TORRE 2(06-DEPTOS), TORRE 3(06-DEPTOS) Y TORRE 4( 06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
	P-04	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS), TORRE 2(06-DEPTOS), TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
	P-05	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS), TORRE 2(06-DEPTOS), TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
	P-06	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS), TORRE 2(06-DEPTOS), TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES

Monterrey  
2021 2024



P-07	2,518.534	2,518.534 /	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS),TORRE 2(06-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-08	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS),TORRE 2(06-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-09	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS),TORRE 2(06-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-10	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS),TORRE 2(06-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-11	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS),TORRE 2(06-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-12	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS),TORRE 2(06-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-13	2,518.534	2,518.534	56.725	2,575.259	TORRE 1(06-DEPTOS),TORRE 2(06-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-14			66.892	2,585.426	TORRE 1(06-DEPTOS),TORRE 2(06-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES



		2,518.534	2,518.534			
P-15		2,511.207	2,511.207	106.241	2,617.448	TORRE 1(06-DEPTOS),TORRE 2(04-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-16		1,942.702	1,942.702	54.834	1,997.536	TORRE 1(04-DEPTOS),TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-17		1,320.358	1,320.358	16.103	1,336.461	TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-18		1,259.192	1,259.192	57.961	1,317.153	TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-19		1,259.192	1,259.192	57.961	1,317.153	TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-20		1,259.192	1,259.192	68.647	1,327.839	TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(06-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-21		1,252.015	1,252.015	108.626	1,360.641	TORRE 3(06-DEPTOS), TORRE 4(04-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-22		683.510	683.510	28.401	711.911	TORRE 3(04-DEPTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES
P-23		61.166	20.533	0.00	20.533	AZOTEA
<b>TOTAL</b>		<b>80,104.996</b>	<b>79,169.18</b>	<b>2,425.492</b>	<b>81,594.697</b>	<b>19-LOCALES COMERCIALES Y MULTIFAMILIAR CON 400-UNIDADES DE DEPTOS (DISTRIBUIDOS EN TORRE 1 CON 82 DEPTOS,TORRE 2 CON 82-DEPTOS, TORRE 3 CON 118-DEPTOS)TORRE 4 CON (118-DEPTOS),ESTACIONAMIENTO PARA 870-CAJONES(18-</b>

**TOTAL**

Gobierno de Monterrey  
 2021 2024



						CAJONES PARA DISCAPACITADOS)
--	--	--	--	--	--	------------------------------

**SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS.**

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 14,902.540 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	10,431.78	0.67	9,983.98	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	8.0 v	119,220.32	5.32	79,369.97	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.30	4470.76	0.33	4918.56	Si cumple
AREA JARDINADA	0.15	2235.38	0.15	2236.00	Si cumple
DENSIDAD	270 VIV/HA		400 VIVIENDAS*		Si cumple

De acuerdo a los antecedentes cuenta con una Densidad de 270 viv/ha. o, 37.03 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 14,902.540 m2 = 402 VIVIENDAS y el proyecto presenta 400- unidades de vivienda.

**SEPTIMO. 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 la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Multifamiliar 2 o más viv/lote	2-cajones por vivienda	2 X 400-viviendas= 800 -cajones	870-CAJONES (18-CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES	SI CUMPLE
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-un cajón por cada 25.00 m2	*1613.94 m2/25.00 m2=65		
<b>TOTAL</b>		<b>865-cajones</b>		

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

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.**

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

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, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro de los Expedientes Administrativos PT-ALVI/000324-23, PT-ALVI/000325-23 y PT-ALVI/000326-23, todos de fecha 23-veintitres de junio del año 2023-dos mil veintitrés, se emite **alineamiento vial** por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz Garza número 1920, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 22-106-006, en los cuales se indican que Si se prevén la modificación del tramo de la vía pública con la que colindan los predios; es importante señalar que para la Avenida Aarón Sáenz deberá respetar un ancho de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio; para la Calle sin nombre deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y en la esquina formada por la intersección ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, así mismo Respetar Servidumbre de paso de acuerdo a lo indicado en las escrituras y respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y Respetar Servidumbre de paso de acuerdo a lo indicado en las escrituras y en la esquina formada por la intersección ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, respectivamente. (Actualmente fusionados previamente autorizada dentro del expediente administrativo número S-137/2022 citado en el Resultando Segundo número 1 inciso B) y número 3 inciso b) del presente documento)

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículo 160 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León;

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN A PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR ( 400-UNIDADES/TIPO DEPARTAMENTO) Y 19-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble que nos ocupa; y, por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN A PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR ( 400-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y 19-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la Avenida Aarón Sáenz, número 1920, Colonia Santa María en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de

18/32



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) 22-106-006, el cual tiene una superficie total de 14,902.51 metros cuadrados.

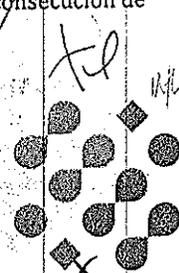
SEGUNDO. - El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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

- 1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 14 al 14 de 14), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (400-CUATROCIENTAS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 19-DIECINUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N/L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Gobierno de Monterrey 2021 2024

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



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previa a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

Gobierno  
de  
2021 - 2024

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

20/32



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 14 al 14 de 14)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (400-cuatrocientas unidades de vivienda tipo departamento) y 19-DIECINUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 865-ochocientos sesenta y cinco cajones que requiere el proyecto como mínimo con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 2235.38 metros cuadrados de área de jardín que requiere el proyecto.
4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.

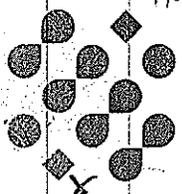
Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 - 2024

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

21/32

14724

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02**

17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

C) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/2261/23 y dictamen LTA-000169/2023 de fecha 10-diez de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

**Deberá cumplir con los siguientes términos**  
**Durante la etapa de ampliación y modificación al proyecto**

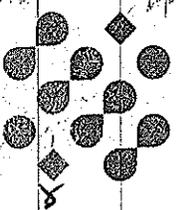
**Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019(NAE). -**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
4. 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.
5. Los residuos provenientes de 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra RCo., residuos que se generen fuera de la obra RCA, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública, ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. 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.
9. Las obras de ampliación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.

22/32



10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
11. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad inferior no podrá ser máximo de 20 km/h.
12. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
13. 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 la 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.
14. Deberá humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberá humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
15. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
16. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
17. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.11 del NAE).
18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
19. El almacenamiento de material a granel en la obra de ampliación, 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.
20. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partículas, así como la caída de materiales o residuos.
21. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
22. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
23. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm. de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1 inciso b del NAE)
24. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

25. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
26. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
27. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
28. 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.
29. 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.
30. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
31. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
32. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro, con un remetimiento no menor a 80 cm con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
33. 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 Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris, agua no potable o supresor de polvos o en su defecto, podrá utilizar tecnología 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).
2. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del Proyecto denominado "Construcción de Cuatro Torres de Usos Mixtos" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2605/SPMARN-IA/21).
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Construcción de Cuatro Torres de Usos Mixtos".
4. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3; 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3-15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
5. 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 artículo 18 del Reglamento IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
6. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

24/32



7. 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**

1. 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.
2. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales) y de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994) siendo de 55dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) DE 22:00 A 06:00 horas (horario para multifamiliar).
3. 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.
4. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

5. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
6. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
7. 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.
8. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
9. 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.

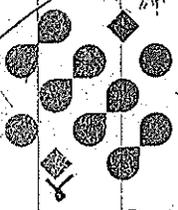
**Emisiones al Aire**

10. 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.

11. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

12. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
13. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
14. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
15. 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

16. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
17. 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.
18. 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.
19. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
20. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

21. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 22-veintidos árboles de especie nativos, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20m 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 481-cuatrocientos ochenta y un árboles) y debido a que 911-cajones estarán cubiertos se repusieron al vivero municipal 437 árboles encinos de 2 pulgadas (en la licencia anterior L-225-21) y 19 árboles nativos de 3 pulgadas ( en la licencia LUSDE-000177-23-02) pagándose las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

22. 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.

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas 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.

- D) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/717/2023 y plano de fecha a los 07-siete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar las adecuaciones necesarias con las estructuras de los semáforos peatonales existentes, a manera de que protejan el nuevo cruce peatonal, tal como se indica en el plano autorizado; las adecuaciones incluirán retiro, maniobras, instalación y todo lo necesario para su correcta operación y funcionamiento.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos del desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. 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 posterior a la obtención de su licencia.



**E) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:**

Mediante oficio número DPT/V/234/2023, de fecha 23-veintitres de octubre del 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

1) El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Aarón Sáenz, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la avenida Aarón Sáenz, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

2) 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.

3) 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.

4) 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.

5) 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. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

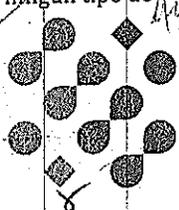
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedida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

6) 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.

7) 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 del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a qué departamento corresponde cada uno.

8) 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 ningún tipo de

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



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios. El proyecto tendrá sus entradas y salidas vehiculares exclusivamente hacia la avenida Aarón Sáenz como se propone en el proyecto presentado.

- 9) 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán 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.

- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- 11) 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.

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

- 13) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

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

- 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 y en las rampas vehiculares.

- 15) Deberá cumplir con la 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 los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial se debe presentar 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.

- F) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/093/SEPTIEMBRE/2023 de fecha 10-diez de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del



Municipio de Monterrey.

- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmico Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

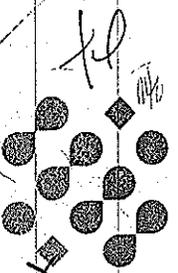
**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**



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

**Medidas de eficiencia del agua:**

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

**Energía renovable:**

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

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

- Mediante el oficio No. DPCE-SAP-AR-391-2023, de fecha 16-dieciseis de junio del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, ubicado en la Avenida Aarón Sáenz Numero 1920, Expediente catastral 22-106-006, 043 y 044, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante Folio IR23-230 con fecha 30-treinta de mayo del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR; ubicado en la Manzana 106; Lote 06,043 Y 044; calle Aarón Sáenz Garza numero 1920; Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 22-106-006,22-106-043 y 22-106-044.

Mediante oficio número 2605/SPMARN-IA/21 de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la preparación del sitio, demolición y construcción de cuatro torres para usos mixtos (departamentos y Locales Comerciales) que comprenden la Fase I y Fase II; en un predio ubicado en la avenida Aarón Sáenz sin número, en la colonia Santa María en el municipio de Monterrey, Nuevo León; señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos; para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

- Mediante Oficio número SADM-DG/SP-0325-22, Siebel: 1-16853412, de fecha a los 08-ocho días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D mediante el cual otorga Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo del tipo Habitacional - Multifamiliar, con superficie de 14,962.62 ubicado sobre la calle Jaguey S/N, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey, N.L.
Mediante oficio No. DIE-F160/2022, Syscor-42796-12400 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual informa que es Factible proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica. Lo anterior en relación al predio ubicado en la Avenida Aarón Sáenz en la Colonia Santa María, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

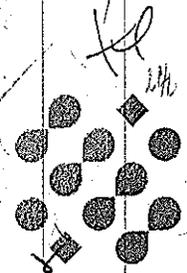
SEPTIMO. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Además, deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

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

14712

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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.

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02154/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000177-23-02

NOVENO. Expídase la LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN y MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACIÓN) EN MULTIFAMILIAR (400-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y 19-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



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

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

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

TVNB/NLMM/JECH/GIM/LEM/R

Siendo las 4:18pm horas del día 06 del mes de Junio del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR: PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE: Yaretze Beltran Maldonado NOMBRE: [REDACTED]  
FIRMA: [Firma] FIRMA: [REDACTED]  
No. DE GAFETE 214303 IDENTIFICACIÓN [REDACTED]