



**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO  
ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, I.B.M., GRUPO  
FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 5062  
AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS NÚMERO 435, PISO  
4, ZONA LOMA LARGA ORIENTE, SAN PEDRO GARZA  
GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

Presente. -

*Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000117-23-04, se ha dictado una resolución que a la letra dice:*

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro. ---**VISTO**, el expediente administrativo L-USDS-000117-23-04, formado con motivo de la solicitud presentada el 23-veintitrés de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la C. Ana Karen Banda Cabrera, en su carácter de apoderada legal de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 5062**, quien es propietaria del inmueble ubicado en la Calle 15 de Mayo, sin número, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral No. **70) 02-054-005**, con una superficie de 6,126.41 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener las **Licencias de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (250 departamentos) y Comercio (23 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, para la superficie de terreno descrita con antelación. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 311 fracciones III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160, 160 BIS y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

• Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Ana Karen Banda Cabrera, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "BANCO ACTIVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER en su carácter propietario, del predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005, a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (250 departamentos) y Comercio (23 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arquitecta Fabiola Sánchez Cárdenas, con cédula profesional 8387094, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 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 311 fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis., fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.



III. Incisos b). - Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 8,714.16, con número de recibo folio 3170000030510 de fecha 23-veintitres días del mes de junio de 2023-dos mil veintitres, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, donde se asignó el expediente L-USDS-000117-23-04 AL EXPEDIENTE CATASTRAL 70)02-054-005.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Instrumento Número 69,375-sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, en México, Distrito Federal a los 15-quinze días del mes de Noviembre del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 147-ciento cuarenta y siete del Distrito Federal; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "PRUDENTIAL BANK" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, PRUDENTIAL GRUPO FINANCIERO, Registrada en la Dirección General del Registro Público del Comercio, con folio mercantil número 357980 de fecha 08 -ocho días del mes de enero del 2007-dos mil siete.
- Presenta resolución de la Subsecretaría de Hacienda y Crédito Público Unidad de Banca y Ahorro, Dirección General Adjunta de Banca Múltiple, con Numero de Oficio UBA/DGABM/1636/2066, de fecha 7-siete del mes de diciembre del año 2006-dos mil seis, en México Distrito Federal; referente a la aprobación de la escritura constitutiva de Prudential Bank, S.A Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo financiero, otorgada a través de la Escritura Publica número 69,375-sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco de fecha 15-quinze días del mes de noviembre del año 2006-dos mil seis pasada ante la de del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público Número 147-ciento cuarenta y siete del Distrito Federal.
- Presenta resolución de la Secretaria Particular, de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2010-dos mil diez, en México Distrito Federal; referente a la autorización a Corporación Integradora Actinver, S.A de C.V., para constituirse como sociedad controladora de un grupo financiero en términos del referido ordenamiento legal, bajo la denominación de "Grupo Financiero Actinver, S.A de C.V, y la operación del respectivo grupo financiero.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 35,694-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, en México, Distrito Federal a 1-un día del mes de Marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villáreal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 201-doscientos uno del Distrito Federal, hace constar la Protocolización en lo conducente del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "PRUDENTIAL BANK" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, PRUDENTIAL GRUPO FINANCIERO, celebrada el día 24-veinticuatro de febrero del 2010-dos mil diez, la cual contiene entre otros acuerdos el Cambio de Denominación a nombre de "BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con folio mercantil número 357980 de fecha 15 de abril del 2010-dos mil diez.
- Presenta resolución de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, con Numero de Oficio UBVA/DGABV/269/2010 de fecha 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2010-dos mil diez, en México Distrito Federal; hace referente a la aprobación de los estatutos sociales de "Grupo Financiero Actinver, S.A de C.V", en los términos acordados por: i) la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de "Corporación Integradora Actinver, S.A de C.V", celebrada el 25 de febrero del año en curso, y (ii) la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la referida sociedad celebrada el 5 de marzo de este mismo año, protocolizadas mediante las escrituras públicas 35,693 y 35,741 de fechas 1 y 8 de marzo, ambos de 2010 otorgadas ante la de del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Notario Público Número 201 del Distrito Federal.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 109,942-ciento nueve mil novecientos cuarenta y dos, en la Ciudad de México, a 15-quinze de diciembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Omar Lozano Torres, Titular de la Notaría Pública Número 134-ciento treinta y cuatro de la ciudad de México, mediante la cual "BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER como Fiduciario otorga Poder General para actos de



Administración a favor de los señores

Ana Karen Banda Cabrera,

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Ana Karen Banda Cabrera (apoderada de BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160-Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso d). Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 01381/2023 y número de expediente administrativo L-FLDA-000064-23-02 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar y Comercio, en el inmueble ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, en el Centro de la ciudad e identificado con el número de expediente catastral 70)02-054-005, el cual tiene una superficie total de 6,126.41 metros cuadrados.

Cabe señalar que de acuerdo al resolutivo y en concordancia con el CONSIDERANDO OCTAVO del citado expediente administrativo, se estableció que "... Para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del reglamento de zonificación y usos del suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT..."

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 14 al 14 de 14) correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (250 departamentos) y Comercio (23 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados la C. Ana Karen Banda Cabrera como apoderada de "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de propietarios y Director Responsable de Obra la Arquitecta con cédula profesional sobre el predio que nos ocupa.

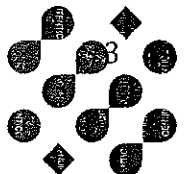
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso f). Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por M.C. con número de cédula Profesional manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005.

Presenta oficio y plano de propuesta señalización vial con sello de autorización de la propuesta de Movilidad, con número de oficio DGMEP/589/2023 de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

• Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 2279/SMA-DIRA/23, N.A.: IIAF0437144819 de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente 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 dos torres de usos mixtos con 329-trescientos veintinueve viviendas (departamentos), 25-locales comerciales, servicios agrupados, oficinas administrativas y azotea (amenidades) en un predio con una superficie total 9,664.82 metros cuadrados y de construcción serán 72,565.15 m<sup>2</sup> (Torre Norte=23,528.10 m<sup>2</sup> y Torre Sur= 49,037.05 m<sup>2</sup>), a ubicarse en la calle 15 de mayo y Juan Ignacio Ramón, Zona centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

• No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

• 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-0812-22, Siebel: 1-17783822 F-789/22, de fecha 05-cinco de enero del 2023-dos mil veintitrés, con una vigencia de 2 -dos años a partir de la fecha del presente oficio, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo mixto con una cantidad pre establecida de 390-unidades, en una superficie de 9,664.72 m<sup>2</sup>, ubicado Ignacio López Rayón esquina con la calle Juan Ignacio Ramón sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

• Allega escrito aclaratorio del mes de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la C. Ana Karen Banda Cabrera, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter propietario en donde se indica que dicha Factibilidad de Agua y Drenaje se tramitó por la totalidad de la Fase I del Desarrollo AMARA Centro, dicha fase se conforma de la siguiente forma:

- a) Bloque Norte
  - i. Superficie: 3,146.83 m<sup>2</sup>
  - ii. 79 Unidades Habitacionales Tipo Departamento
  - iii. 5 Locales Comerciales
  - iv. 45 Oficinas
- b) Bloque Sur
  - i. Superficie. 6,126.41 m<sup>2</sup>
  - ii. 250 Unidades Habitacionales Tipo Departamento
  - iii. 23 Locales Comerciales

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.



- Presenta oficio OPFS-013/2024, de fecha a los 22-veintidós días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana, centro donde considera FACTIBLE, con una vigencia de 2 meses a partir de la fecha de elaboración, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Ignacio López Rayón esquina con Juan Ignacio Ramón y 15 de Mayo, zona Centro, en el municipio de Monterrey-Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.
- V. Presentar plano de localización del predio
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

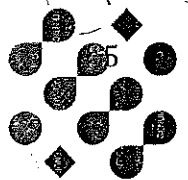
Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (A), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), b), c) y e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**II. Título que Acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.**

- Presenta copia simple de Contrato de Fideicomiso de Administración e Inversión con Reserva de Derechos Número 5062, que celebran por una parte Fomento de Cultura Superior, S.A. de C.V., mediante su apoderado legal el Sr. Jorge Arturo Sarmiento Ríos (Fideicomitente - Fideicomisario "A" o "Focus"), por otra parte, la TENEDORA DZM, S.A.P.I. DE C.V. (Fideicomitente - Fideicomisario "B" o "DZM"), por otra parte, la empresa DESTEZUL, S.A.P.I. de C.V. representada en éste acto por su apoderado legal el Sr. Jorge Arturo Sarmiento Ríos (Fideicomitente - Fideicomisario "C" o "DESTIZUL" y por último el Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Actinver, representado en su acto por sus delegadas funcionarias Mercy Myrtha Muñoz Díaz y Edna Guadalupe García García (Fiduciario), de fecha 29-veintinueve de marzo de 2022-dos mil veintidós, Acta Fuera de protocolo Número 055/190,063/23, ante el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número (55) cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León de fecha 03-tres del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta Escritura Pública Número 27,215-veintisiete mil doscientos quince, a los 09-nueve días del mes de Diciembre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la APORTACIÓN DE DIVERSOS INMUEBLES AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CON RESERVA DE DERECHOS NÚMERO(5062) CINCO MIL SESENTA Y DOS, a favor del Fiduciario BANCO ACTINVER, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 1432, Volumen 315, Libro 58, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 02-dos de febrero del 2023-dos mil veintitrés, respecto a los predios que nos ocupan, identificados con los expedientes catastrales 70)02-054-030, 02-054-025, 02-042-024, 02-042-023, 02-054-016, 02-042-066, 02-042-019, 02-042-022, 02-042-065, 02-042-020, 02-042-021, 02-042-079, 02-042-54, 02-054-002, 02-054-40, 02-054-041 y 02-054-004.

- Presenta Acta fuera de Protocolo número 045/4686/24, al 01-primer día del mes de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edgar Gerardo Regis García, Notario Público Titular número 45 - cuarenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; en la que hace constar que la C. Fabiola Sánchez Cárdenas en su carácter de Apoderada de la sociedad denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, comparece y manifiesta que RATIFICA y reconoce de su puño y letra que calza en la Carta de Inscripción y Registro de Fusión, en relación al expediente catastral 70)02-054-005. Lo anterior se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, bajo el número 758, volumen 131, libro 16, sección Auxiliares, unidad Monterrey de fecha 2-dos días del mes de febrero de 2024- dos mil veinticuatro.



IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 341D-5313 con fecha de pago de 06-seis días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle 15 de mayo poniente e identificado con el número de expediente catastral 70)02-054-005.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 7-siete fotografías de exteriores y 4-cuatro interiores del predio impresas a color.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VII). - En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.

- Presenta Vo.Bo. otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio 401.2C.2.249/2023 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del 2023- dos mil veintitrés, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección a los inmuebles ubicados sobre las calles de 15 de Mayo N° 506, de número catastral 02-054-030, 15 de Mayo N° 501 de número catastral 02-042-025, Juan Ignacio Ramón N°121, de número catastral 02-054-018, 15 de Mayo N° 510, de número catastral 02-054-001, 15 de Mayo N° 509, de número catastral 02-042-024, 15 de Mayo N° 511, de número catastral 02-042-023, Juan Ignacio Ramón N°115, de número catastral 02-054-020, Rayón N° 552, de número catastral 02-054-024, Juan Ignacio Ramón N° 125 y 127, de número catastral 02-054-016, 15 de Mayo N° 535, de número catastral 02-042-066, 15 de Mayo N° 537, de número catastral 02-042-018, 15 de Mayo 518-524, de número catastral 02-054-002, 15 de Mayo N° 522, de número catastral 02-054-005, Juan Ignacio Ramón N° 117, de número catastral 02-054-019, 15 de Mayo N° 519, de número catastral 02-042-022, calle 15 de Mayo N° 531, de número catastral 02-042-065, 15 de Mayo N° 525, de número catastral 02-042-020, 15 de Mayo N° 523, de número catastral 02-042-021, Rayón N° 490, de número catastral 02-042-079, Rayón N° 484, de número catastral 02-042-054, Juan Ignacio Ramón N° 107, de número catastral 02-054-023, Juan Ignacio Ramón N° 113-11, de número catastral 02-054-022 y 02-054-021, Rayón N° 510 y 518, de número catastral 02-054-029, Rayón N° 522-530, de número catastral 02-054-002, 15 de Mayo N° 540, de número catastral 02-054-040 y 041, 15 de Mayo N° 544, de número catastral 02-054-004, todos en la Colonia Centro, Monterrey Nuevo León, en donde se pretende realizar un "Proyecto de Desarrollo Vertical de usos mixtos, comercio, oficinas y viviendas"; Este Instituto Autoriza lo solicitado con base a las normas y criterios para intervenir Monumentos Históricos, colindantes a Monumentos Históricos y en Zonas de Monumentos Históricos al perito responsable de la obra la C. Fabiola Sánchez Cárdenas, con cedula profesional 8387094, en conjunto con las sociedades Fomento de Cultura Superior, S.A. de C.V., Tenedora DZM, S.A.P.I de C.V. y Empresa Destezul, S.A.P.I de C.V. propietarios y/o poseedores de los inmuebles arriba descritos, La anterior autorización, deberá apegarse a las observaciones generales, conclusiones y requerimientos, que deberán complementar de acuerdo al dictamen técnico número 401.6C.2.119/2022 de fecha 20 de septiembre de 2023, expedido por el departamento de monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León (Anexo 1).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VIII). - En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.

Presenta levantamiento físico de los predios colindantes al predio por la calle 15 de Mayo, detectándose 25 lotes que corresponden al 100% y que se encuentran dentro de los 100 metros lineales, en ambos lados y frente a la calle los cuales 20-veinte lotes tienen uso de servicios y comercios con un 80.00 % y 05-cinco lote es de uso habitacional unifamiliar con un 20.00 %, así mismo el predio solicitado colinda con servicios y calles públicas.



Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

C) Para el trámite de licencia de construcción (Obra Nueva), 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:"

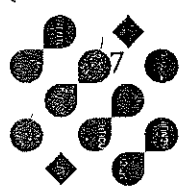
- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, 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 Obra Nueva de construcción de 49,036.03 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 Obra Nueva 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 Obra Nueva de construcción es de 49,036.03 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, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
  - Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Ana Karen Banda Cabrera, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "BANCO ACTIVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER en su carácter propietario, del predio ubicado en la en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005, a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (250 departamentos) y Comercio (23 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arquitecta Fabiola Sánchez Cárdenas, con cedula profesional 8887094, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor
- No aplica este requisito para este tipo de trámite.
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
  - Presenta juego de Planos oficiales (1 de 14 al 14 de 14) correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (250 departamentos) y Comercio (23 Locales



Comerciales y de Servicios Agrupados) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados la C. Ana Karen Banda Cabrera como apoderada de "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de propietarios y Director Responsable de Obra la Arquitecta [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] sobre el predio que nos ocupa.

4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción III inicio c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y B) del artículo 160 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del presente Dictamen.

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) del artículo 160 Bis, fracción IV), del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, del presente Dictamen.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.

- Presenta Memoria de Cálculo de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED], manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005.

7) Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000771/23 en fecha 08-ocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005, en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para las calles 15 de Mayo, Rayón y Juan Ignacio Ramón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquinas formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.

8. 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 Planos Estructurales de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005.

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha de 21-veintiun días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por Ingeniero [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED], manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 21-veintiun días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005.

10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.





- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número DPCE-SAP-AR-363-2023 de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de AMARA Centro, Manzana 054, ubicada en Juan Ignacio Ramón, 15 de Mayo y López rayón sin número, zona centro, Monterrey Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-187/23 mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con número de oficio DGDV-0602/24 de fecha a los 15-quince días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, además de los lineamientos técnicos ambientales donde dio vista al oficio No. 2279/SMA-DIRA/23 emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, el día 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés y notificado a la SEDUSO donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental.

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 2279/SMA-DIRA/23, N.A.: IIAF0437144819 de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente 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 dos torres de usos mixtos con 329-trescientos, veintinueve viviendas (departamentos), 25-locales comerciales, servicios agrupados, oficinas administrativas y azotea (amenidades) en un predio con una superficie total 9,664.82 metros cuadrados y de construcción serán 72,565.15 m2 (Torre Norte=23,528.10 m2 y Torre Sur= 49,037.05 m2), a ubicarse en la calle 15 de mayo y Juan Ignacio Ramón, Zona centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

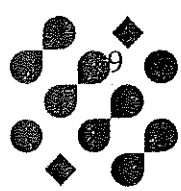
13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción III inicio f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio en materia de Geología y Geotécnica, de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005.
- Presenta Estudio de Hidrológico - Hidráulico, de fecha del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 21-veintiun días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral 70)02-054-005.

Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.



- Presenta copia simple de Póliza número [REDACTED] de fecha 21-veintiun días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés expedida por GMX grupo Mexicano de Seguros S.A. de C.V. con una vigencia del 21-veintiun días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés a 21-veintiun días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a los trabajos preliminares, de excavación, perforación y Taludes para la Construcción del Proyecto AMARA CENTRO, BLOQUE SUR, ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral 70)02-054-005.

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.

- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha a 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y firmado por Ingeniero Civil [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral 70)02-054-005.

D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, 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 esta Ley,
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) del artículo 160 Bis fracciones II) y IV) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el apartado C) de los numerales 3, ( 6, 8, 9 y 13) respectivamente, del presente Dictamen.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

Este requisito se subsana toda vez que, en el presente tramite, solicita la autorización de dicha licencia.

V. Pago de derechos correspondientes;

El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

E) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones III inciso a), III inciso c); y III inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) del artículo 160 Bis fracción II y IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el apartado C) numeral 3, del presente Dictamen.

V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;



En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

En cuanto al plano de la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente tramite, solicita la autorización de dicha licencia.

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

- Presenta copia simple de CARTULINA de permiso de Demolición Parcial con fecha del 04-cuatro de julio de 2022- dos mil veintidós expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle 15 de mayo número 540, zona centro de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70)02-054-002 y con expediente Administrativo número TM-000155-22.
- Presenta copia simple de CARTULINA de permiso de Demolición Parcial con fecha del 31-treinta y uno de octubre de 2022- dos mil veintidós expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle 15 de mayo números 518 y 524, zona centro de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70)02-054-002 y con expediente Administrativo número TM-000337-22.
- Presenta copia simple de CARTULINA de permiso de Demolición Total con fecha recibido del 28-veintiocho de septiembre de 2022- dos mil veintidós expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle 15 de mayo número 522, zona centro de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70)02-054-005 y con expediente Administrativo número TM-000333-22.
- Presenta copia simple de CARTULINA de permiso de Demolición Parcial con fecha del 08-ocho de septiembre de 2022- dos mil veintidós expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle Juan I. Ramón números 125 y 127, zona centro de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70)02-054-016 y con expediente Administrativo número TM-000223-22.
- Presenta copia simple de CARTULINA de permiso de Demolición Total con fecha del 24-veinticuatro de febrero de 2022- dos mil veintidós expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón Poniente número 113, zona centro de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70)02-054-021 y con expediente Administrativo número TM-000029-22.
- Presenta copia simple de CARTULINA de permiso de Demolición Total con fecha del 24-veinticuatro de febrero de 2022- dos mil veintidós expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón número 111, zona centro de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70)02-054-022 y con expediente Administrativo número TM-000026-22.
- Presenta copia simple de CARTULINA de permiso de Demolición Total con fecha del 24-veinticuatro de febrero de 2022- dos mil veintidós expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón número 107, zona centro de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70)02-054-023 y con expediente Administrativo número TM-000021-22.
- Presenta copia simple de CARTULINA de permiso de Demolición Total con fecha del 24-veinticuatro de febrero de 2022- dos mil veintidós expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle Rayón Sur números 510 y 518, zona centro de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70)02-054-029 y con expediente Administrativo número TM-000030-22.
- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 24-veinticuatro días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés, con No. de Oficio 25496/SEDUSO/2023, emitidos dentro del Expediente Administrativo No. S-021/2023, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral: (70) 02-054-001, 02-054-002, 02-054-005, 02-054-018, 02-054-019, 02-054-020, 02-054-021, 02-054-022, 02-054-023, 02-054-024, 02-054-029 y 02-054-030, con superficies 238.07 m2, 3,322.82 (291.770 m2, 303.310 m2, 472.210 m2, 888.450 m2, 421.51 m2, 663.830



m2, 281.74 m2 correspondientemente al lote 002), 356.98 m2, 348.13 m2, 298.73 m2, 234.49 m2, 172.75 m2, 231.97 m2, 170.56 m2, 273.50 m2, 253.31 m2, 225.10 m2, respectivamente, ubicados frente a las calles de Juan Ignacio Ramón, Ignacio López Rayón y 15 de Mayo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para formar un solo LOTE FUSIONADO con una superficie de 6,126.41 m2; Registrada ante la Dirección de Catastro en fecha 01-un día del mes de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, quien fusionó los 11-once lotes al expediente catastral 70) 02-042-019.

- Presenta copia simple del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de fecha 14- catorce días del mes de noviembre de 2023- dos mil veintitrés con oficio número 258-AT-2023, donde se asigna para la fusión de los expedientes catastrales 02-054-005, 02-054-002, 02-054-001, 02-054-030, 02-054-029, 02-054-024, 02-054-023, 02-054-022, 02-054-021, 02-054-020, 02-054-019 y 02-054-018 del Municipio de Monterrey se le asignará el número de expediente catastral 70) 02-054-005 a dicha fusión.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Presenta 7-siete fotografías de exteriores y 4-cuatro interiores del predio impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C), numeral 7, del presente Dictamen.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, C) numeral 10 del presente Dictamen.

XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VIII, del presente Dictamen.

XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, A) fracción VII del artículo 160 Bis, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León. Del presente Dictamen.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia de Ficha Ambiental, recibida por esta Secretaría en fecha 01-un día del mes de junio de 2023-dos mil veintitrés, a través de la cual la Dirección para la Atención del Medio Ambiente adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número LTA-187/23, con número de oficio N° DGDV-0602/24 de fecha 15-quince de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, en el cual indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente a los trámites Municipales de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional y Comercio, con relación al predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.



F) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones; III inciso a); III inciso b) III inciso c) y III inciso e); del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y B) fracción II del artículo 160Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, del presente Dictamen.

III. Presentar planó de localización del predio y plano de construcción autorizada;

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

En cuanto al plano de la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente tramite, solicita la autorización de dicha licencia.

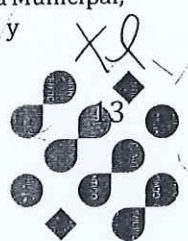
VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del presente Dictamen.

19) Otros documentos

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección Avenida Lázaro Cárdenas número 435 Piso 4, Zona Loma Larga Oriente, San Pedro Garza García- Nuevo León, expedido por (Alestra) Servicio de Telecomunicaciones Empresariales de fecha 03 de junio del 2023.
- Presenta escrito para Solicitud de lineamientos DOT, con fecha del 11- once días del mes de octubre de 2023- dos mil veintitrés, firmada por la apoderada de la sociedad denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER la C. Ana Karen Banda Cabrera, respecto al predio ubicado en la calle 15 de mayo sin número, Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo león y bajo el expediente catastral 70)02-054-005.
- Presenta copia simple de pago de arbolado, carta del vivero con fecha del 24-veinticuatro días del mes de octubre de 2023- dos mil veintitrés, correspondientes a la reposición de 36- treinta y seis árboles nativos de 3-tres pulgadas de diámetro.
- Presenta copia simple de pago de arbolado, carta del vivero con fecha de 12- doce días del mes de septiembre de 2023-dos mil veintitrés correspondiente a la reposición de 220-docientos veinte piezas de Encino siempre verde de 3-tres pulgadas de diámetro.
- Presenta copia simple de recibo de pago de cuotas municipales correspondientes con folio número 3170000031915, con fecha de 18- dieciocho días del mes de octubre de 2023- dos mil veintitrés.

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



## CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9-fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15-fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.- ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)02-054-005, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de julio de 2014, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la calle 15 de Mayo en una zona clasificada como **(HC) - HABITACIONAL CON COMERCIO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)** se considera como **PERMITIDO**; **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios agrupados son los numerales siguientes: 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; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos ; 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y purós, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** ( 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia, se consideran como CONDICIONADOS.**

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto II del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano



municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes... por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

**I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

**II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

**III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500 mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

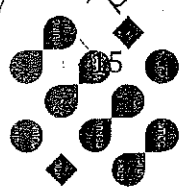
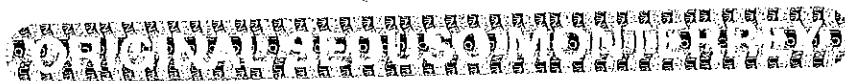
**IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO** le son aplicables los **Requerimientos I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

**Requerimiento I. Predominancia:** Considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, y en ambos lados de las aceras de las calles que se refiere en este Requerimiento, personal adscrito a esta Secretaría, realizó en fecha 20-veinte de julio del 2023-dos mil veintitrés una verificación ocular y un levantamiento de zonificación, señalando los usos de suelo de los lotes; ahora bien, entrando en análisis:

- Por la Calle 15 de Mayo de los 41-cuarenta y un lotes totales que corresponde al 100% y que se encuentran en la citada distancia, 36-treinta y seis lotes tienen un uso diferente al habitacional unifamiliar; esto corresponde al 87.80%, y 5-cinco corresponden a uso habitacional unifamiliar habitado que corresponden al 12.20 %.



- Para la Calle Ignacio López Rayón de los 31-treinta y un lotes totales que corresponden al 100% y que se encuentran en la citada distancia, 30-treinta lotes tienen un uso diferente al habitacional unifamiliar; esto corresponde al 96.77%, y 1-uno corresponde a uso habitacional unifamiliar habitado que corresponden al 3.23 %.
- Para la Calle Juan Ignacio Ramón de los 28- veintiocho lotes totales que corresponden al 100% y que se encuentran en la citada distancia, 25-veinticinco lotes tienen un uso diferente al habitacional unifamiliar, esto corresponde al 89.29 %, y 3-tres corresponden a uso habitacional unifamiliar habitado que corresponden al 10.71 %; por lo cual se da cumplimiento a este Requerimiento.

**Requerimiento II. Contaminación:** Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° DGDV-2486/23 de fecha 03-tres de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir.

**Requerimiento III. Impacto Vial:** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número DPT/V/146/2023 de fecha 19-diecinueve de junio de 2023-dos mil veintitrés, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

**Requerimiento IV. Seguridad:** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-364-2023, de fecha 02-dos de Junio del 2023-dos mil veintitrés, emitió dictamen en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para Análisis de Riesgo Vía Verificación de cumplimiento de AMARA CENTRO, manzana 042, ubicada en la calle Juan Ignacio Ramón, 15 de Mayo y López Rayón S/N, Colonia Centro de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia

**TERCERO Verificación física.** De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 20-veinte de julio del 2023-dos mil veintitrés, se hace constar que: "El polígono identificado consta de varias edificaciones, las cuales se encuentran en estado de abandono, así como una de las áreas pertenecientes al mismo predio se le dan uso de estacionamiento". "el predio no presenta avances en la obra". "Debido a que el proyecto no se edifica en el sitio; no se observan cajones de estacionamiento". "Se anexan datos recabados de microzonificación del sitio". "se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble, así como su entorno".

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

**Datos de Construcción**

M2 por Construir: 49,036.03 m2  
M2 de Construcción total: 49,036.03 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar: 49,036.03 m2  
M2 de Edificación total: 49,036.03 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 18,967.64 m2  
Número de Departamentos: 250-unidades  
Número de Locales: 23-unidades  
No. de cajones de estacionamiento: 439- cajones

**QUINTO. Cuadro de Áreas del Proyecto.**

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 4	4,726.25	4,726.25	Área de estacionamiento para 113-cajones (03-cajones para discapacitados), Área de Servicio, Cuarto de Máquinas, Condensadoras, Escalera, Elevadores, Rampas de Acceso Vehicular.





SÓTANO 3	4,726.25	4,726.25	Área de estacionamiento para 113-cajones (03-cajones para discapacitados), Área de Servicio, Cuarto de Máquinas, Condensadoras, Escalera, Elevadores, Rampas de Acceso Vehicular.
SÓTANO 2	4,852.28	4,852.28	Área de estacionamiento para 113-cajones (03-cajones para discapacitados), Área de Servicio, Cuarto de Máquinas, Condensadoras, Escalera, Elevadores, Rampas de Acceso Vehicular.
SÓTANO 1	4,993.04	4,993.04	Área de estacionamiento para 113-cajones (03-cajones para discapacitados), Área de Servicio, Cuarto de Máquinas, Condensadoras, Escalera, Elevadores, Rampas de Acceso Vehicular.
PLANTA BAJA	3,207.81	3,207.81	Entrada y Salida a estacionamiento (sótano), 23 Locales Comerciales, 3 Lobby Residencial con elevadores, Almacén área de Servicios personal, Site, Escaleras, Escaleras eléctricas, Terraza, Accesos peatonales.
1 NIVEL	3,845.80	3,845.80	28 Departamentos, Área de Servicio, Amenidades, Escaleras, Elevadores.
2 NIVEL	3,374.90	3,374.90	38 Departamentos, Áreas de Servicio, Escaleras, Elevadores.
3 NIVEL	3,374.90	3,374.90	38 Departamentos, Áreas de Servicio, Escaleras, Elevadores.
4 NIVEL	3,374.90	3,374.90	38 Departamentos, Áreas de Servicio, Escaleras, Elevadores.
5 NIVEL	3,374.90	3,374.90	38 Departamentos, Áreas de Servicio, Escaleras, Elevadores.
6 NIVEL	3,356.62	3,356.62	38 Departamentos, Áreas de Servicio, Escaleras, Elevadores.
7 NIVEL	3,101.67	3,101.67	16 Departamentos, Amenidades, Terraza Social, Demo Kitchen amenidades, Baños, Piscina para niños, piscina para adultos, Escaleras y Elevadores.
8 NIVEL	2,109.61	2,109.61	16 Departamentos, baños de amenidades, salón Sports, Coworking, Terraza social, Escaleras y Elevadores.
9 NIVEL	617.10	617.10	Cancha, Gym, Área de yoga, Baños, Vitapista, Escaleras y Elevadores.
TOTAL	49,036.03	49,036.03	MULTIFAMILIAR (250-DEPARTAMENTOS), 23-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y ESTACIONAMIENTO PARA 439-CAJONES (12-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

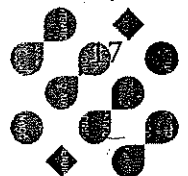
**SEXTO.** Que de acuerdo a lo solicitado y los antecedentes con los que cuenta el predio, para la aplicación de los beneficios de la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte a un radio de 400 a 800 metros como lo es el sistema Metro, y el Bus Rapid Transit BTR, como es el caso de la Ecovía, de tal forma que la gente pueda vivir y satisfacer sus necesidades en el mismo perímetro de territorio y disponga del transporte público para recorrer distancias más largas.

Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral 10.2.3 establece que "... En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 2000m, colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:

a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.

b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.

c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previo a cualquier autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.



d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

Y atendiendo las disposiciones reglamentarias municipales, específicamente el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que estas son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente.

Señalando a su vez, que lo no previsto por este Reglamento se aplicarán supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables, estableciendo en el artículo 4 fracción LXXXIV, que deberá entenderse por Zona DOT lo siguiente: "...Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación..."

También, el artículo 73 del citado Reglamento señala en el Capítulo V, Conservación y Mejoramiento Urbano, Sección Primera, Desarrollo Orientado al Transporte, lo siguiente:

"...Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
- VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados..."

A su vez, en fecha 22- veintidós de febrero de 2023- dos mil veintitrés, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio número 054/IMPLANC/2023, opinión técnica respecto a la aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente a la interpretación e identificación



de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los **elementos** para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:

*"... I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.*

*II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.*

*III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.*

*IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."*

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: "... De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto respecto de predios que colindan tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, y que la "y" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluír ambos elementos (metro y ecovía) para que se actualice el supuesto normativo. Para que lo anterior fuera así, debió señalarse de manera expresa, a través de un concepto como intersección, cruce o alguno similar, que denotara que la intención era la de especificar dicha situación..."

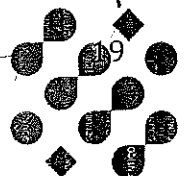
Atento a lo anterior tenemos que, el predio ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona Centro, se ubica a una distancia de **232.93 metros** de la Estación del Metro más cercana denominada Línea 2 "FUNDADORES".

Que en el predio materia de análisis, ubicado en la calle 15 de Mayo sin número, Zona centro, del municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 02-054-005 con una superficie total de **6,126.41 metros cuadrados**.

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto pretendido corresponde a un **Uso Mixto** por consistir en una edificación con comercio, en planta baja, 2 nivel y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a **232.93 metros** de radio de distancia de la Estación FUNDADORES de la Línea 2 del Metro, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie Total de **6,126.41 metros cuadrados**.

Por lo tanto, resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de



Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 6,126.41 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 490.11 metros cuadrados, y presenta 490.1128 metros cuadrados los cuales son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

**6. Análisis de estacionamiento con beneficios a la Zona DOT.** En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, no obstante, lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 439- cajones (12-cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	250- viviendas	250- cajones		
Locales Comerciales de Servicios Agrupados	30.00	M2	2,788.67 m2.	93-cajones		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>*343- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 172-cajones</b>					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

\*Por lo anterior se advierte que si le fuera aplicado el disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50% es evidente que también cumple con ello.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autorizan las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (250-DEPARTAMENTOS) Y 23-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** respecto del inmueble ubicado en calle 15 de Mayo sin número, en el Centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 02-054-005, con una superficie total de terreno de 6,126.41 metros cuadrados, y con una construcción total por autorizar de 49,036.03 metros cuadrados, el presente trámite.

**SEGUNDO.** De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

#### Opiniones Técnicas.

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

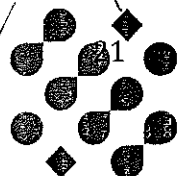
- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-0602/24, dentro del dictamen LTA-187/23 de fecha 15-quinze días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (250 departamentos) Comercio (23 locales comerciales y de servicios agrupados), del expediente administrativo L-USDS-000117-23-04 de un predio ubicado en la calle 15 de mayo sin número, Zona Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 70)02-054-005; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano,



con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

**Deberá cumplir con los siguientes términos:  
Durante la etapa de construcción.**

- 1) Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
- 2) Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
- 3) El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- 4) Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.
- 5) Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 6) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
- 7) Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
- 8) Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial, solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
- 9) En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
- 10) Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
- 11) Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
- 12) Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
- 13) La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
- 14) La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del



NAE),

- 15) En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
- 16) La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
- 17) Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 18) Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
- 19) Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 20) Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
- 21) Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
- 22) Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
- 23) Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 24) En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
- 25) Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un rematamiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
- 26) Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

**Durante la etapa de operación. -  
Generales**

- 27) Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
- 28) Deberá cumplir con los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Preparación del Sitio y Construcción de la fase 1 del Proyecto AMARA que consiste en dos torres de uso mixto: 329 viviendas, 25 locales comerciales, servicios agrupados y oficinas administrativas" emitido por



la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 2279/DIRA-SIMA/23).

29) Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Preparación del Sitio y Construcción de la fase 1 del Proyecto AMARA que consiste en dos torres de uso mixto: 329 viviendas, 25 locales comerciales, servicios agrupados y oficinas administrativas".

30) Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

31) En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.

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

33) Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### Aspecto Ambiental Ruido y/o Vibraciones

34) No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

35) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario común para departamentos) y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común locales comerciales).

36) Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

37) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

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

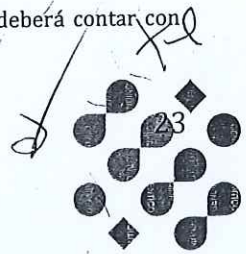
39) Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

40) Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

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

42) Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

43) 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

44) 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.

45) No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

46) Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.

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

48) Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

49) 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

50) Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

51) 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.

52) Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

53) Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

54) Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

55) Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-528-23 el cual fue resuelto con la reposición de 36 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

56) De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 1 árbol de especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 220-doscientos veinte árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 220 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

#### Imagen Urbana

57) 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.

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





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

b) 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/055/2024, de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, 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:

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

- Para la calle Rayón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la calle 15 de mayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la calle Juan Ignacio Ramón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar un ochavo de acuerdo a las escrituras.

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

• 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.

• 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.

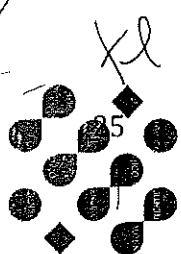
• Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

**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.

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



- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey.

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

- 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.
- 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 que departamento corresponde cada uno.
- 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.

- 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.

La entrada y salida vehicular al estacionamiento deberá ser exclusivamente por la calle Ignacio López Rayón, tal y como indican los planos de proyecto presentados.

- 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.
- 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.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 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.



- De acuerdo con el Oficio DGMEP/569/2023 de fecha 06 de septiembre del 2023, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos:
  - El solicitante se compromete el suministro y la instalación de la totalidad de la señalización vertical y horizontal especificado en el área delimitada en el plano autorizado.
  - El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas especificadas en el área delimitada en el plano autorizado.
  - El solicitante se compromete a suministrar e instalar todos los dispositivos para el control de tránsito contenidos especificados en el área delimitada en el plano autorizado de acuerdo a la normativa oficial vigente.
  - Cabe aclarar, que las adecuaciones geométricas que implican ampliaciones de banqueta, deberán ejecutarse hasta cumplir con los 10 metros lineales medidos a partir de la proyección del cordón transversal, en cada esquina de los cruces indicados.
  - 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 3 meses posterior a la obtención de su licencia.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

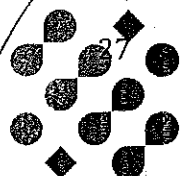
Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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 para el Estado de Nuevo León.

c) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:

Mediante oficio número DPT/E/104/SEPTIEMBRE/2023, de fecha 03-tres de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos firmada por el Ing [REDACTED], con número de Cédula Profesional [REDACTED] presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto Cumple desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

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



de Monterrey, Nuevo León.

- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

Mediante oficio número DPT/G051/2023, de fecha 23-veintitres de agosto del 2023-dos mil veintitres, emití Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo Factible, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

#### OPINIÓN TÉCNICA CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad de 33.00 m. se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de Losa de Cimentación, desplantadas a una profundidad mínima de 15.00 m., se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 1.4 Kg/cm<sup>2</sup>. Otro tipo de cimentación es a base de Pilas Coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 11.00 m y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 76 hasta 741 ton/pila. El Nivel freático se detectó a una profundidad de 15.90 m.

#### CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

Se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias.

Dado a que los depósitos no han sido cortados o excavados se asume que actualmente se encuentran en condiciones de estabilidad y considerando que este va a ser cubierto por muros y lozas de concreto y las excavaciones de los cimientos rellenas, no se realizaron estudios de estabilidad de taludes.

Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran general efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos. El riesgo que se puede presentar y que es inherente a toda la actividad humana que modifica el perfil natural del suelo, es la posibilidad de presentarse derrumbes de las caras expuestas de los taludes excavados si no son bien protegidos.

#### CON RESPECTO AL ESTUDIO DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para el análisis de estabilidad de taludes, se utilizó el software Geo5 mediante método Bishop, en donde se determinó que los taludes no pueden permanecer estables hasta la profundidad de 14.00m. pues los resultados de factores de seguridad obtenidos son menores al mínimo recomendado (1.5). Los resultados obtenidos arrojaron que realizando cortes a cada 2.00m y dándole un ángulo de inclinación de 90°, el talud puede permanecer estable pues se obtuvieron factores de seguridad mayores al mínimo recomendado.



Para efectuar la excavación hasta 14.00m. de profundidad, se deberán colocar pilas perimetrales con un empotramiento mínimo de 4.00m (pasando el nivel máximo de excavación). Se deberá dejar una berma perimetral entre los pilotes de tal manera que se continúe la profundización de la excavación hasta alcanzar los 14.00m. de proyecto en la parte central uniendo los pilotes perimetrales con una trabe para formar marcos cortos sistema top down. Se inicia la construcción del edificio del centro hacia los costados pudiendo ver la posibilidad de que ya estando cerca del límite del corte, volar las losas y apuntalar las pilas perimetrales. Preparar para vaciar la losa en todo el corte bajo el primer piso, posteriormente, la berma se podrá quitar por frentes de ataque no mayores a 3.00m y de profundidad en tramos alternados no mayores a 3.00m.(altura de último sótano).

#### CONCLUSIONES

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios presentados.
- o Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azoven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*

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

- Mediante oficio No. DPT/H072/2023, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitió **Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica**, para el Estudio Hidrológico, firmado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, con número de Cédula Profesional 3395518 con una resolución Factible por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, así como del entorno urbano que lo rodea, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas siendo estas las siguientes:

Tomando en cuenta el Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado y realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518) con fecha de junio de 2023; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

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

1. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en el estudio presentado.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural



de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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 para el Estado de Nuevo León.

**d) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:**

• Mediante número de oficio **DGMEP/589/2023**, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2023 del dos mil veintitrés, emitió Visto Bueno de la propuesta de **Movilidad** condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificando en el área delimitada en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo cada una de las adecuaciones geométricas especificadas en el área delimitada en el plano autorizado.
3. El solicitante se compromete a suministrar e instalar todos los dispositivos para el control del tránsito contenidos y especificados en el área delimitada en el plano autorizado, de acuerdo a la normativa oficial vigente.
4. Cabe aclarar, que las adecuaciones geométricas que implican ampliaciones de banqueta, deberán ejecutarse hasta cumplir con los 10 metros lineales medidos a partir de la proyección del cordón transversal, **en cada esquina de los cruces indicados.**
5. 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) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:**

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
  - Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
  - Cálculo de cargas de diseño
  - Dimensionamiento del equipo y sistema



- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

#### Sistema de iluminación eléctrica:

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

#### Servicio de agua caliente:

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

#### Medidas de eficiencia del agua:

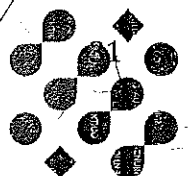
- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas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

#### Energía renovable:

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

#### 8. Dictámenes Externos.

- Mediante el oficio No. DPCE-SAP-AR-363-2023, de fecha 02-dos 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 ANÁLISIS DE RIESGO VÍA VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE AMARA



**CENTRO MANZANA 054**, ubicado en Juan Ignacio Ramón, 15 de Mayo y López Rayón S/N., Col. Centro, Monterrey N.L., 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.

- Presenta Vo.Bo. otorgado por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia**, con Oficio 401.2C.2.249/2023 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del 2023, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección a los inmuebles ubicados sobre las calles de 15 de Mayo N° 506, de número catastral **02-054-030**, 15 de Mayo N° 501 de número catastral **02-042-025**, Juan Ignacio Ramón N°121, de número catastral **02-054-018**, 15 de Mayo N° 510, de número catastral **02-054-001**, 15 de Mayo N° 509, de número catastral **02-042-024**, 15 de Mayo N° 511, de número catastral **02-042-023**, Juan Ignacio Ramón N° 115, de número catastral **02-054-020**, Rayón N° 552, de número catastral **02-054-024**, Juan Ignacio Ramón N° 125 y 127, de número catastral **02-054-016**, 15 de Mayo N° 535, de número catastral **02-042-066**, 15 de Mayo N° 537, de número catastral **02-042-019**, 15 de Mayo 518-524, de número catastral **02-054-002**, 15 de Mayo N° 522, de número catastral **02-054-005**, Juan Ignacio Ramón N° 117, de número catastral **02-054-019**, 15 de Mayo N° 519, de número catastral **02-042-022**, calle 15 de Mayo N° 531, de número catastral **02-042-065**, 15 de Mayo N° 525, de número catastral **02-042-020**, 15 de Mayo N° 523, de número catastral **02-042-021**, Rayón N° 490, de número catastral **02-042-079**, Rayón N° 484, de número catastral **02-042-054**, Juan Ignacio Ramón N° 107, de número catastral **02-054-023**, Juan Ignacio Ramón N° 113-11, de número catastral **02-054-022 y 02-054-021**, Rayón N° 510 y 518, de número catastral **02-054-029**, Rayón N° 522-530, de número catastral **02-054-002**, 15 de Mayo N° 540, de número catastral **02-054-040 y 041**, 15 de Mayo N° 544, de número catastral **02-054-004**, todos en la Colonia Centro, Monterrey Nuevo León, en donde se pretende realizar un "Proyecto de desarrollo vertical de usos mixtos, comercio, oficinas y viviendas"; Este Instituto Autoriza lo solicitado con base a las normas y criterios para intervenir Monumentos Históricos, colindantes a Monumentos Históricos y en Zonas de Monumentos Históricos al perito responsable de la obra la C. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] en conjunto con las sociedades Fomento de Cultura Superior, S.A. de C.V., Tenedora DZM, S.A.P.I de C.V. y Empresa Destezul, S.A.P.I de C.V. propietarios y/o poseedores de los inmuebles arriba descritos, La anterior autorización, deberá apearse a las observaciones generales, conclusiones y requerimientos, que deberán complementar de acuerdo al dictamen técnico número **401.6C.2.119/2022 de fecha 20 de septiembre de 2023**, expedido por el departamento de monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León (Anexo 1).

- 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-0812-22**, Siebel: 1-17783822 F-789/22, de fecha 05-cinco de enero del 2023-dos mil veintitrés, con una vigencia de 2 -dos años a partir de la fecha del presente oficio, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo mixto con una cantidad pre establecida de 390-unidades, en una superficie de 9,664.72 m2, ubicado Ignacio López Rayón esquina con la calle Juan Ignacio Ramón sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Allega escrito aclaratorio del mes de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la C. **Ana Karen Banda Cabrera**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "**Banco Actinver**", **Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver** en su carácter propietario en donde se indica que dicha Factibilidad de Agua y Drenaje se tramitó por la totalidad de la Fase I del Desarrollo AMARA Centro, dicha fase se conforma de la siguiente forma:

c) Bloque Norte  
Superficie: 3,146.83 m2  
79 Unidades Habitacionales Tipo Departamento  
5 Locales Comerciales  
45 Oficinas

d) Bloque Sur  
Superficie: 6,126.41 m2  
250 Unidades Habitacionales Tipo Departamento  
23 Locales Comerciales

- Presenta oficio **OPFS-013/2024**, de fecha a los 22-veintidós días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana centro donde considera **FACTIBLE**, con una vigencia de 2 meses a partir de la fecha de elaboración, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Ignacio López Rayón esquina con Juan Ignacio Ramón y 15 de Mayo, zona Centro, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)02-054-005.





TERCERO. 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.

CUARTO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

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

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

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

49vnb/Nimm/Macs/Ngcg/Quadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de Apoderado siendo las 17 horas del día 10 del mes de Mayo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

Vergara B. H. Maldonado

NOMBRE

[redacted]

FIRMA

No. DE CAFETE

214303

FIRMA

IDENTIFICACION

[redacted]



