



Oficio No.: SEDUE 7725/2018  
Expediente Administrativo L-000439-17

## INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCION QUE ES DENOMINADA "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT".**

**DOMICILIO: PADRE MIER No. 1545, COLONIA MARIA LUISA, EN EN MONTERREY, NUEVO LEON.**

**Presente. -**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000439-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitres días del mes de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Luis Edmundo Bermejo Licea**, en su carácter de representante legal del instituto **"SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT"**, fiduciaria dentro del fideicomiso No. 1451028292, de Administración de inmueble con reserva del derecho de reversión, respecto del inmueble ubicado en la calle **PADRE MIER No. 653, EN LA ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 02-065-021**; quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Pública Número 18,427-dieciocho mil cuatrocientos veintisiete, de fecha 02-dos de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Publica Numero (75) setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION, PARA MULTIFAMILIAR (241-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), (01) TIENDA DE CONVENIENCIA, (04) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (30) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble ante citado, el cual tiene una superficie de 3,552.14 metros cuadrados, en el cual se autoriza una construcción de 51,800.60 metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

1.- Instrumento Número 23,395-veintitres mil trescientos noventa y cinco, de fecha 12-doce de Enero del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaría Número (195)-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal; por medio del cual se hace constar el cambio de denominación de **"BANCO INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERTLAT"**., para adoptar la de **"SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT"**.

2.- Instrumento Número 35,445-treinta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y cinco, de fecha 01-primer de Junio del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaría Número (195)-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal; por medio del cual se hace la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento y la revocación de facultades y poderes de **"SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT"**., otorgando el nombramiento de Delegados Fiduciarios para el **C. Emanuel Alejandro Díaz Báez** y otros.



3.- Escritura Pública Número 37,950-treinta y siete mil novecientos cincuenta, de fecha 25-veinticinco de Octubre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (25) veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito, por medio de la cual se hace la constitución de una sociedad mercantil denominada **"TECNOLOGIA EN BIENES RAICES"**.

4.- Instrumento Número 53,616-cincuenta y tres mil seiscientos dieciséis, de fecha 17-diecisiete de Diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número (195)-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal; por medio del cual se hace la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento y la revocación de facultades y poderes de **"SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT"**, otorgando el nombramiento de Delegados Fiduciarios para la **C. Karla Mayela Flores Castillo** y otros.

5.- Escritura Pública Número 15,745-quince mil setecientos cuarenta y cinco, de fecha 20-veinte de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, por medio de la cual celebran Contrato de Fideicomiso No. 1451028292, de Administración de Inmueble con Derecho reserva del Derecho de Reversión en la que se nombra como FIDUCIARIA, a **"SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT"**, respecto de los inmuebles ubicados en Padre Mier No 635, 645, 653 y 627, en el Centro, Monterrey, Nuevo León.

6.- Poder, de fecha 02-dos de Junio del 2017-dos mil diecisiete, en el cual se hace constar Poder General para Actos de Administración, que otorga **"SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT"**, representada por los Licenciados Emmanuel Alejandro Díaz Baez y Karla Mayela Flores Castillo, quienes consignan a favor de Tecnología en Bienes Raíces S.A. de C.V., Lic. Luis Edmundo Bermejo Licea y Arq. Jorge Alejandro Estevez Ancira; en los términos y para los efectos legales que en el mismo se indican. Tomándose a razón en el Libro de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 075/58,840/17, en fecha de 02-dos de junio de 2017-dos mil diecisiete.

7.- Escrito por el cual solicitan la inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León y la fusión de los inmuebles que nos ocupan, anexando copia de la constancia de inscripción firmada por el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral Catastral, N.L., así como del plano emitido por esta Secretaría, por el cual mediante oficio No. 7466/SEDUE/2017 y expediente No. S-111/2017, autoriza la fusión en 01-una porción los predios aludidos, dirigido al Primer Registro Público de la Propiedad y Comercio que fue ratificado por medio de la Acta Fuera de Protocolo Numero 075/65,548/18-setenta y cinco diagonal sesenta y cinco mil quinientos cuarenta y ocho diagonal dieciocho, de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito.

#### ANTECEDENTES

- a) Que, en fecha 12-doce de Abril de 2011-dos mil once, por oficio número 1084/SEDUE/2011, dentro del expediente administrativo L-161-2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Multifamiliar, Comercio, Servicios e Industria, para el predio ubicado en la calle Padre Mier No. 635 en la zona Centro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral número 02-068-023, con una superficie de 882.92 metros cuadrados.
- b) Presenta copia de Instructivo, Oficio No. SEDUE 3744/2015, con No. de Expediente Administrativo L-151/2014, de fecha 05-cinco de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Licencias de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (84-ochenta y cuatro viviendas Tipo Departamentos) y Tienda de Conveniencia, para los predios Ubicados en la calle Padre Mier Poniente. No. 635, Colonia Centro de Monterrey, N.L., identificado con el expediente Catastral (70) 02-065-023.

Autorizaciones anteriores, que de acuerdo a la fecha de su expedición actualmente se encuentran vencidas, y dado que las mismas, a la fecha del presente, aún no han sido construidas, lo que motiva la solicitud de nueva cuenta de las licencias que se mencionan.

- c) Presenta copia de Cartulina, con No. de Expediente **TM-000547-16**, de fecha 13-trece de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de **2,115.00 m<sup>2</sup>**, para el predio identificado con el expediente catastral **(70) 02-065-021**.
- d) Presenta copia de Cartulina, con No. de Expediente **TM-000548-16**, de fecha 13-trece de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de **573.00 m<sup>2</sup>**, para el predio identificado con el expediente catastral **(70) 02-065-024**.
- e) Presenta copia de Instructivo, Oficio No. **7466/SEDUE/2017**, con No. de Expediente Administrativo **S-111/2017**, de fecha 20-veinte de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Fusión en una porción de los lotes marcados con los expedientes catastrales **(70) 02-065-021, (70) 02-065-023 y (70) 02-065-024**, Ubicados en la calle Padre Mier Poniente, de la zona Centro de Monterrey, N.L., para formar una superficie de **3,552.14** metros cuadrados.

Visto los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y

#### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracciones I, II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1, II punto 2.3, y III punto 3.9, 15 Fracción I, 16, 19 Fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 102, 103, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3, Fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción I, 20, 25, 26 Fracción III 94, 95, 96, 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **(CMI)-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote), 2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), **2.3.4 Tienda de Conveniencia** y **3.9.4 Oficinas Administrativas**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los Artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona

determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 51,800.60 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

|             | Por Construir           | Total                   | Distribución  |
|-------------|-------------------------|-------------------------|---|
| Sótano -3   | 3,014.29 m <sup>2</sup> | 3,014.29 m <sup>2</sup> | Escaleras, 2-dos elevadores, 11-once almacenes en estacionamiento, lockers, cisternas y 77-cajones de estacionamiento.  |
| Sótano -2   | 3,014.29 m <sup>2</sup> | 3,014.29 m <sup>2</sup> | Escaleras, 2-dos elevadores, 16-dieciseis almacenes en estacionamiento y 87-cajones de estacionamiento.   |
| Sótano -1   | 3,006.79 m <sup>2</sup> | 3,006.79 m <sup>2</sup> | Escaleras, 2-dos elevadores, 1-un montacargas, 15-quince almacenes en estacionamiento, comedor y 87-cajones de estacionamiento.   |
| Planta Baja | 2,878.68 m <sup>2</sup> | 2,878.68 m <sup>2</sup> | 01-un local comercial (de doble altura); 2-dos elevadores, escaleras, 01-un almacén, 2-dos montacargas, 07-siete almacenes en estacionamiento y 49-cajones de estacionamiento.  |
| Mezanine    | 1,876.48 m <sup>2</sup> | 1,876.48 m <sup>2</sup> | Acceso vehicular a los cajones, transformadores, escaleras, 02-dos elevadores, <b>DOBLE ALTURA</b> del local comercial; escaleras, 02-dos montacargas, escaleras 03-tres elevadores y 42-cajones de estacionamiento.  |
| Nivel 1     | 2,966.13 m <sup>2</sup> | 2,966.13 m <sup>2</sup> | Área de carga y descarga, escaleras, 2-dos montacargas, basura, <b>PLANTA BAJA</b> de: (01-una Tienda de Conveniencia, 05-cinco locales comerciales, 02-dos snacks, todos estos de 02-dos niveles); Escaleras eléctricas, pergolado, 01-un almacén, 02-dos elevadores, escaleras, sala de espera, vigilancia, recepción, 03-tres elevadores, 01-oficina de administración para los departamentos, baño, almacén en estacionamiento y 34-cajones de estacionamiento. |
| Nivel E1B   | 1,486.96 m <sup>2</sup> | 1,486.96 m <sup>2</sup> | <b>PLANTA ALTA</b> de: (01-una Tienda de Conveniencia, 05-cinco locales comerciales, 02-dos snacks); escaleras eléctricas, 02-dos elevadores, escaleras, 02-dos montacargas y escaleras, 04-cuatro almacenes en estacionamiento, 03-tres elevadores, escaleras y 42-cajones de estacionamiento.   |
| Nivel 2     | 2,859.76 m <sup>2</sup> | 2,859.76 m <sup>2</sup> | Escalera eléctricas, 02-dos elevador, escaleras, administración comercio, 07-siete locales comerciales, 01-un montacargas, escaleras, 06-seis almacenes en estacionamiento, y 48-cajones de estacionamiento.  |
| Nivel 3     | 2,898.83 m <sup>2</sup> | 2,898.83 m <sup>2</sup> | Escaleras eléctricas, 02-dos elevador, escaleras, <b>PLANTA BAJA</b> de 15-quince locales comerciales (de 02-dos Niveles); 01-un montacargas, escaleras, cámara de refrigeración, cámara de congelación, baños, 03-tres elevadores, escaleras, 02-dos almacenes en estacionamiento y 34-cajones de estacionamiento.   |
| Nivel E3B   | 1,398.64 m <sup>2</sup> | 1,398.64 m <sup>2</sup> | <b>PLANTA ALTA</b> de 15-quince locales comerciales; escaleras eléctricas, 02-dos elevador, escaleras, 01-un montacargas, escaleras, 04-cuatro almacenes en estacionamiento y 34-cajones de estacionamiento.  |
| Nivel 4     | 2,534.40 m <sup>2</sup> | 2,534.40 m <sup>2</sup> | Escaleras, 02-dos elevadores, 01-un montacargas, 03-tres oficinas, 09-nueve salas de juntas, sala, aseo, s.s., baños, 03-tres elevadores,   |



Handwritten signature and initials.

|                       |             |             |   |
|-----------------------|-------------|-------------|---|
|                       |             |             | escaleras, 03-tres almacenes en estacionamiento y 45-cajones de estacionamiento.  |
| Nivel 5               | 2,488.53 m2 | 2,488.53 m2 | Escaleras, 02-dos elevadores, 01-un montacargas, <b>PLANTA BAJA</b> de 01-una oficina (de 02-dos Niveles); 08-ocho salas de juntas, 13-trece cubículos, baños, 03-tres elevadores escaleras, 03 almacenes en estacionamiento y 46-cajones de estacionamiento.   |
| Nivel E5B             | 854.32 m2   | 854.32 m2   | <b>PLANTA ALTA</b> de oficina; escaleras, 05-cinco elevadores, 02-dos almacenes en estacionamiento y 31-cajones de estacionamiento.   |
| Nivel 6               | 1,005.39 m2 | 1,005.39 m2 | 03-tres elevadores, escaleras, lobby, 09-nueve departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (de 02-dos Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); cuarto de máquinas, área de juegos, asadores, regaderas, baños. Albercas, maquinas, gimnasio, salón múltiple y cancha. |
| Nivel 7<br>CUBICS/HC  | 729.29 m2   | 729.29 m2   | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 09-nueve departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA ALTA</b> de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.  |
| Nivel 8<br>CUBICS/HC  | 836.80 m2   | 836.80 m2   | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (de 02-dos Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 9<br>CUBICS/HC  | 785.65 m2   | 785.65 m2   | 03-tres elevadores, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA ALTA</b> de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 10<br>CUBICS/HC | 836.80 m2   | 836.80 m2   | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (de 02-dos Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 11<br>CUBICS/HC | 785.65 m2   | 785.65 m2   | 03-tres elevadores, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA ALTA</b> de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 12<br>CUBICS/HC | 836.80 m2   | 836.80 m2   | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (de 02-dos Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 14<br>CUBICS/HC | 785.65 m2   | 785.65 m2   | 03-tres elevadores, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA ALTA</b> de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 15<br>CUBICS/HC | 827.51 m2   | 827.51 m2   | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (de 02-dos  |

|                       |           |           |   |
|-----------------------|-----------|-----------|---|
|                       |           |           | Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas.  |
| Nivel 16<br>CUBICS/HC | 797.08 m2 | 797.08 m2 | 03-tres elevadores, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA ALTA</b> de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 17<br>CUBICS/HC | 827.51 m2 | 827.51 m2 | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (de 02-dos Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas. |
| Nivel 18<br>CUBICS/HC | 797.08 m2 | 797.08 m2 | 03-tres elevadores, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA ALTA</b> de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 19<br>CUBICS/HC | 827.51 m2 | 827.51 m2 | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (de 02-dos Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas. |
| Nivel 20<br>CUBICS/HC | 797.08 m2 | 797.08 m2 | 03-tres elevadores, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA ALTA</b> de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 21<br>CUBICS/HC | 827.51 m2 | 827.51 m2 | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (en 02-dos Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas. |
| Nivel 22<br>CUBICS/HC | 797.08 m2 | 797.08 m2 | 03-tres elevadores, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA ALTA</b> de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 23<br>CUBICS/HC | 827.51 m2 | 827.51 m2 | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (de 2 Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas.      |
| Nivel 24<br>CUBICS/HC | 797.08 m2 | 797.08 m2 | 03-tres elevadores, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA ALTA</b> de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 25<br>CUBICS/HC | 827.51 m2 | 827.51 m2 | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA BAJA</b> de 01-un departamento (de 2 Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas.      |
| Nivel 26<br>CUBICS/HC | 797.08 m2 | 797.08 m2 | 03-tres elevadores, 10-diez departamentos (con cocina, comedor, sala, 02-dos recamaras con baños, terraza cubierta), <b>PLANTA</b>  |



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

|                       |              |              |  |
|-----------------------|--------------|--------------|--|
|                       |              |              | ALTA de departamento (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 27<br>HIPERCUBO | 827.51 m2    | 827.51 m2    | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, PLANTA BAJA de 11-once departamentos (de 02-dos Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta, cada uno); y cuarto de máquinas. |
| Nivel 28<br>HIPERCUBO | 390.48 m2    | 390.48 m2    | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, PLANTA ALTA de los 11-once departamentos (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 29<br>HIPERCUBO | 827.51 m2    | 827.51 m2    | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, PLANTA BAJA de 11-once departamentos (de 02-dos Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas.           |
| Nivel 30<br>HIPERCUBO | 390.48 m2    | 390.48 m2    | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, PLANTA ALTA de los 11-once departamentos (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 31<br>HIPERCUBO | 827.51 m2    | 827.51 m2    | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, PLANTA BAJA de 11-once departamentos (de 2 Niveles, con sala comedor, baño, cocina, recamara, escaleras, terraza cubierta); y cuarto de máquinas.                |
| Nivel 32<br>HIPERCUBO | 390.48 m2    | 390.48 m2    | 03-tres elevadores, escaleras, pasillo, PLANTA ALTA de los 11-once departamentos (con recamara, baño, estancia); y cuarto de máquinas.   |
| Nivel 33              | 320.96 m2    | 320.96 m2    | 03-tres elevadores, escaleras, baños, 02-dos almacenes, área de juegos mascotas, jardín, asador, estancia, comedor, jardín, 02-dos asadores y cuarto de máquinas.  |
| Azotea                | 198.00 m2    | 198.00 m2    | Hueco central de ventilación, azotea de elevadores.  |
| Total                 | 51,800.60 m2 | 51,800.60 m2 | Multifamiliar (241) Viviendas Tipo Departamento, (01) Tienda de Conveniencia, (04) Oficinas Administrativas y (30) Locales Comerciales y Servicios Agrupados   |

IV.- El solicitante anexa escrito por el cual argumenta que su predio se encuentra en zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), requiriendo le sean aplicados los beneficios de dicha zona, por lo que, revisando respecto a la misma, 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 debiendo cumplir para ser autorizados con ciertos requerimientos que se citaran más adelante.

Así mismo de acuerdo a los artículos 4 y 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; señalan textualmente lo siguiente:

*"Artículo 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por: ... LXXXIV. Zona DOT: 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, también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación."*

*"ARTÍCULO 73. Los predios que cuenten con una superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente: "I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres" ...*

Ahora bien, analizando el croquis adjuntado por el solicitante y representante legal de la sociedad **ScotiaBank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ScotiaBank Inverlat División Fiduciaria**, así como la visita de inspección llevada a cabo por el Inspector adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se tiene que el predio ubicado en la calle Padre Mier S/N, Colonia Centro de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral (70)02-065-021, se ubica a **625.00 metros lineales de la Estación del Metro más cercana denominada (FUNDADORES).**

De esta manera, de acuerdo a lo anterior y dado que, el presente proyecto se realizará en un inmueble con una superficie total de 3,552.14 metros cuadrados, ubicado en el Centro Metropolitano y contará con una edificación en la que tendrá comercio y servicios del primer nivel (planta baja) al 5to. nivel, y uso habitacional en los niveles superiores, además de que se encuentra en un radio de **625.00 metros lineales** de la vía de transporte metro denominada "fundadores"; resulta aplicable los beneficios y estrategias de densificación señalados por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT) y cumplir con los metros lineales de distancia a dicha estación y la superficie requeridos, por lo que, para el proyecto que nos ocupa, **la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, se requiere:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO)                    | 1 CAJÓN POR CADA |              | PROYECTO            |             | SOLUCIONA CON: 656 cajones | OPINIÓN CUMPLE |
|---|------------------|--------------|---------------------|-------------|----------------------------|----------------|
|   | CANTIDAD         | UBS          | M2                  | REQUIERE    |                            |                |
| Multifamiliar                             | 1 cajón          | Por vivienda | 241 vivienda        | 241 cajones |                            |                |
| Locales Comerciales y Servicios Agrupados | 30.00            | M2           | 3,245.05            | 108 cajones |                            |                |
| Tienda de Conveniencia                    | 25.00            | M2           | 85.77               | 3 cajones   |                            |                |
| Oficinas Administrativas                  | 45.00            | M2           | 1,240.86            | 28 cajones  |                            |                |
| <b>REQUIERE UN TOTAL</b>                  |                  |              | <b>380- CAJONES</b> |             |                            |                |

De acuerdo a lo anterior y atento a lo referido a lo ya citado por el Artículo 73 fracción I, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; **resultando entonces la exigencia de un total de 190-ciento noventa cajones de estacionamiento.** mismos que fueron considerados de acuerdo a la unidad básica de servicio efectiva de la actividad que se solicita; no obstante, lo anterior, el proyecto **resuelve con 656-seiscientos cincuenta y seis cajones dentro del predio,** de acuerdo al plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, se observó sin uso al momento de la inspección, se encuentra en etapa de excavación, no se puede verificar si va contar con los cajones de estacionamiento.

VII.- El interesado acompaña documento de fecha 09-nueve de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido bajo el **Reporte: 117-185**, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de **Multifamiliar (241) Viviendas Tipo Departamento, Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, en relación a los predios ubicados en la calle Padre Mier No. 627 Pte., Centro de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)02-065-021, 023 y 024, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, **el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

VIII.- El interesado acompaña oficio número **2415/SPMARN-IA/17**, de fecha 15-quince de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de

Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual analiza y evalúa la Manifestación de Impacto Ambiental, EL PROYECTO consistente en la construcción de un desarrollo vertical de carácter comercial y habitacional de 42-cuarenta y dos niveles, el cual tendrá una superficie de construcción de 51,800.60-cincuenta y un mil ochocientos punto sesenta metros cuadrados en un predio con una superficie de 3,530.99-tres mil quinientos treinta punto noventa y nueve metros cuadrados, ubicado sobre el cruce de la calle Padre Mier No. 627, Colonia Centro de Monterrey, Nuevo León, **el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental que dicha Autoridad le señale, por ser la citada dependencia dentro de sus atribuciones, la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

**IX.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **0384/2018**, dentro del expediente **LTA-000534/2017**, de fecha 09-nueve de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** El solicitante acompaña las siguientes factibilidades de instalaciones:

- Factibilidad Técnica Positiva para suministrar el Servicio de Gas Natural, de fecha 20-veinte de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitida por la Lic. Sylvia E. Aldape Castillo, Gestor de Expansión Monterrey Poniente Gas Natural México, S.A. DE C.V., al inmueble ubicado en la calle Fr. Servando Padre Mier S/N, Colonia Centro de Monterrey, Nuevo León., respecto al proyecto denominado "Semillero Purísima".
- Oficio número **OPFS 052/2017**, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por el C. Ing. Javier Cisneros Garza Jefe del Departamento de Planeación, de la Comisión Federal de Electricidad, en base a la revisión y aprobación para el servicio de suministro de energía eléctrica, para el proyecto a desarrollar denominado SEMILLERO PURISIMA, ubicado en la calle Fr. Servando Padre Mier S/N, Colonia Centro de Monterrey, N.L.
- Oficio número **SADM-DG/GF-0235-17, Siebel: 1-8722402**, de fecha 30-treinta de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitidos por el Director General de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., mediante el cual otorga a la factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo mixto, ubicado en la calle Padre Mier S/N, Colonia Centro de Monterrey, N.L.

**XI.-** El solicitante acompaña los siguientes oficios, que emitirá el INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León:

- Copia de oficio No. **DOCINL-125/14**, de fecha 11-once de Junio del 2014-dos mil catorce, firmado por la Lic. Elsa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, mediante el cual con respecto del inmueble con expediente catastral 02-065-023, informa: "...que el predio que se presenta NO forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, pero se encuentra en el contexto de la plaza histórica llamada "La Purísima", misma que aparece en los planos del siglo-XIX de la ciudad y está relacionada a sucesos bélicos en defensa de la patria en 1846, por lo que la propuesta de obra nueva, ha sido revisada y corregida por parte de este Instituto, los trabajos solicitados por este inmueble son "Demolición Total"
- El interesado acompaña copia de oficio No. **DOCINL-203/16**, de fecha 12-doce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Arq. Jorge Luis Cruz González, Coordinador de Monumentos Históricos del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, mediante el cual con respecto del inmueble con expediente catastral 02-065-024, informa: "...que el predio que se presenta NO forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, ni cuentan con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Nuestra opinión técnica es por la zona en que se encuentra ubicado "Plaza La Purísima", la obra nueva deberá de integrarse al contexto.
- El interesado acompaña copia de oficio No. **DOCINL-204/16**, de fecha 12-doce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Arq. Jorge Luis Cruz González, Coordinador de Monumentos Históricos del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, mediante el cual con respecto del inmueble con expediente catastral 02-065-021, informa: "...que el predio que se presenta NO forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, ni cuentan con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Nuestra opinión técnica es por la zona en que se encuentra ubicado "Plaza La Purísima", la obra nueva deberá de integrarse al contexto.

**XII.-** El solicitante acompaña Plano y Oficio No. **DIV/ER050/IV/2018**, de fecha 16-dieciseis de Abril del 2018-dos mil dieciocho, por medio del cual la Dirección de Ingeniería Vial, de la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, otorgó el Visto Bueno, al proyecto de señalización y adecuaciones viales condicionado a cumplir los requisitos marcados en dicho oficio, para el proyecto de Locales comerciales y Multifamiliar, ubicado en la calle Padre Mier S/N, Colonia Centro de Monterrey, N.L.

**XIII.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- **Estudio de Memoria de Cálculo Estructural**, de fecha 16-dieciseis de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Dr. Ing. Joel Martínez Martínez, con número de Cedula Profesional 2962222, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural, siempre y cuando se realice el mismo proyecto en la edificación que fue entregado al interesado.
- **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 17-diecisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez, con número de Cedula Profesional 1114748, manifestando ser responsable mediante escrito de fecha 06-seis de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, de la Mecánica de Suelos, que fue realizada para el proyecto ubicado en la calle Padre Mier S/N, Colonia Centro de Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio de Estabilidad de Taludes**, de fecha Marzo del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Ing. Antonio Fuentes Cruz, con número de Cedula Profesional 3489775, manifestando que se deberá seguir con las recomendaciones mostradas a lo largo de los capítulos del estudio, que fue realizado para el proyecto ubicado en la calle Padre Mier No. 627, Colonia Centro de Monterrey, Nuevo León, anexando escrito por el que se hace responsable del estudio de estabilidad de taludes para el proyecto.
- **Estudio de Impacto Vial**, de fecha Junio 2017-dos mil diecisiete, firmada por Ing. Sergio Joel Vargas López, con cedula profesional 83364, anexando carta en la cual informa su responsabilidad de fecha 19-diecinueve de Febrero 2018-dos mil dieciocho y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la calle Padre Mier No. 627, Colonia Centro de Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio Geológico**, elaborado en Abril del 2017-dos mil diecisiete, firmado por los Ing. Antonio Fuentes Cruz con número de Cedula Profesional 3489775, responsable del estudio de Geológico, en el que se concluye que no existe riesgo alguno en la zona donde se pretende desplantar el proyecto, en la calle Padre Mier No. 627, Colonia Centro de Monterrey, Nuevo León.
- **Análisis Hidrológico e Hidráulico y Diseño Fosas de Absorción**, de fecha Abril del 2017-dos mil diecisiete, firmada por los Ing. Alejandro Elizondo Castañeda con número de Cedula Profesional 3395518, responsables del estudio de Hidrológico - Hidráulico conceptual donde no existe riesgo alguno por inundación al interior del predio, siempre y cuando se consideren las recomendaciones emitidas dentro del estudio, para el predio ubicado en la calle Padre Mier No. 627, Colonia Centro de Monterrey, Nuevo León.
- **Revisión Hidráulica**, de fecha Febrero del 2018-dos mil dieciocho, firmada por los Ing. Alejandro Elizondo Castañeda con número de Cedula Profesional 3395518, responsable de la realización del estudio de revisión hidráulica para el proyecto de las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para **Multifamiliar (241) Viviendas Tipo Departamento, (01) Tienda de Conveniencia, (04) Oficinas Administrativas y (26)(sic) Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, para el predio ubicado en la calle Padre Mier No. 627, Colonia Centro de Monterrey, Nuevo León.
- **Escrito**, firmado por el Arq. Jorge Alejandro Estévez Ancira con número de Cedula Profesional 1087498, en donde se manifiesta como Director Responsable de Obra, de la construcción ubicada en la calle Padre Mier No. 627, No. 635, No. 653, Colonia Centro de Monterrey, identificados con los números de expedientes catastrales (70)02-065-021, 02-065-023 y 02-065-024.

**XIV.-** De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número **DPT/E/461/DICIEMBRE/2017**, de fecha 14-catorce de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. Joel Martínez Martínez con número de Cedula Profesional 2962222, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez, con numero de Cedula Profesional 1114748, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/201/2018**, de fecha 18-dieciocho de Abril del 2018-dos mil dieciocho, 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 indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.
- Mediante oficio número **DPTDU/G003/2018**, de fecha 15-quince de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, se emitió 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 indicado en el dictamen.
- Mediante oficio número **DPTDU/H 036/2018**, de fecha 01-primeros de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico, firmado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda con numero de Cedula Profesional 3395518, factible a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

**XV.-** En fecha 06-seis de Febrero del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente; respecto al predio ubicado en el calle Padre Mier No. 635, Colonia Centro de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-065-023, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación para la calle Padre Mier, deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 3.00 metros medidos del límite de propiedad hacia adentro del predio.

**XVI.-** En fecha 18-dieciocho de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente; respecto al predio ubicado en el calle Padre Mier No. 653, Colonia Centro de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-065-021, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación para la calle Padre Mier, deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 3.00 metros medidos del límite de propiedad hacia adentro del predio.

**XVII.-** En fecha 18-dieciocho de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente; respecto al predio ubicado en el calle Padre Mier No. 627, Colonia Centro de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-065-024, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación para la calle Padre Mier, deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 3.00 metros medidos del límite de propiedad hacia adentro del predio.

**XVIII.-** Para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; El interesado acompaña Póliza número 1550417, de fecha 30-treinta de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, en la cual se establece como fecha de vigencia el 25-veinticinco de Octubre del 2020-dos mil veinte, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción a realizar en Avenida Padre Mier No. 634 Pte. Colonia Centro, entre Serafín Peña y Francisco Zarco, Monterrey, N.L.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

## ACUERDA:

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION, PARA MULTIFAMILIAR (241-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), (01) TIENDA DE CONVENIENCIA, (04) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (30) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, en el inmueble ubicado en la calle PADRE MIER No. 653, EN LA ZONA CENTRO de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 02-065-021, el cual tiene una superficie de 3,552.14 metros cuadrados, en el cual se autoriza una construcción de 51,800.60 metros cuadrados.

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

- A.** Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 13 y 13 de 13), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B.** La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones. Así mismo una copia de los planos aprobados deberá permanecer en la obra y estará a disposición de la autoridad competente de conformidad con lo señalado por el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- C.** Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1,000 metros cuadrados de construcción - 3 años; Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 51,800.60 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D.** Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
  1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
  2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de **8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
  3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
  4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
  5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
  6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de



- responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
  16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
  18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
  19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
  20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
  21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad de



no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.

23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

**E.** Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada)

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Multifamiliar (241) Viviendas Tipo Departamento, (01) Tienda de Conveniencia, (04) Oficinas Administrativas y (30) Locales Comerciales y Servicios Agrupados** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **190-ciento noventa cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto, más sin embargo se soluciona con **656-seiscientos cincuenta y seis cajones de Estacionamiento**.
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**G. Deberá cumplir con lo mencionado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante oficio número, *Reporte. 117-185*, de fecha 09-nueve de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala las recomendaciones en materia de seguridad para las Multifamiliar Viviendas Tipo Departamento, Tienda de Conveniencia, Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y Servicios Agrupados, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.**

**H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/461/DICIEMBRE/2017, de fecha 14-catorce de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**I. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/201/2018, de fecha 18-dieciocho de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:**

- 1) 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
  - a) Para la calle Padre Mier, deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 3.00 metros medidos del límite de propiedad hacia adentro del predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberán 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

cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

- 4) Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
- 5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 9) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, este debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey mencionan textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- 11) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90º con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- 12) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto 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.

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

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

- 14) Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
- 15) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 16) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona

colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

- 17) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/ER050/IV/2018, firmado por el Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 16 de Abril del 2018, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:
1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
  2. Modernización del semáforo de la intersección calle Padre Mier y Serafín Peña y el cambio de luces a tipo LED del semáforo de la intersección de la calle Hidalgo y Serafín Peña, conforme al plano de la propuesta vial autorizado.
- 18) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- 19) El Desarrollo quedara obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que genera el Desarrollo en su etapa de construcción y habilitación de banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

**J. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0384/2018, dentro del expediente LTA-000534/2017, de fecha 09-nueve de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción. -**

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. 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.
5. 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.
6. 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 Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. 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.
12. 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 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.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, 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.

14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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

##### **Generales**

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio Semillero Purísima (Oficinas, Departamentos y Locales Comerciales)"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2415/SPMARN-IA/17).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio Semillero Purísima (Oficinas, Departamentos y Locales Comerciales)"**.
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
18. En caso de pretender utilizar sustancias(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas 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 del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. 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**

21. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (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 en caso del multifamiliar) y el ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
23. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. 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.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
29. 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**

30. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana, extractor y ducto o

chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

31. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

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

33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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

35. 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**

36. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

37. 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.

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

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

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

#### **Reforestación**

41. En caso de que el arbolado en el predio interfiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

42. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere arbolado en esta área, en cuanto al arbolado en el estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 329-trescientos veintinueve árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron 152 arboledas encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco con el pago respectivo de cuotas de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

#### **Imagen Urbana**

43. 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 y Ecología.

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

**K. En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/G003/2018, de fecha 15-quince de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

**DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 87 y 116 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON.**

Y además debería cumplir con lo siguiente:

En el estudio de Mecánica de Suelos que fue realizado en Abril del año 2017 (época de estiaje), se indica que no se encontró el nivel freático a las profundidades de 20.00 m., sin embargo existen antecedentes en esta área que muestran lo contrario, ya que el nivel freático ha sido encontrado a partir de una profundidad de 5.00 m., por lo que deberán estar

preparados los sótanos con un sistema de bombeo, este debido a que el agua de lluvia puede infiltrarse en los estratos de suelo que intervienen en la proyección.

**L. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 036/2018, de fecha 01-primero de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, 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. 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.

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.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

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

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, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de Marzo del año 2013), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico presentado.

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

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento o distinto al originalmente



aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

*[Handwritten signatures]*  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**  
**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_



08 3  
1-1-1991