



Oficio No.: SEDUE/17316/2021
Expediente Administrativo L-000234-21

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DENTRO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DE DERECHO DE REVERSIÓN, IDENTIFICADO CON EL NUMERO 3048. DOMICILIO: AVENIDA EUGENIO GARZA SADA NO. 2322-1, COLONIA ROMA. 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 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO**, -Para resolver el expediente administrativo No. L-000234-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el Representante Legal de BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO DENTRO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLES PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DE DERECHO DE REVERSION, IDENTIFICADO CON EL NUMERO 3048, propietaria respecto de los inmuebles ubicados en la **Avenida Eugenio Garza Sada S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 34-234-052 y 058 solicitud con la que pretende obtener la autorización de **LAS LICENCIAS DE AMPLIACIÓN DE USO DE SUELO Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE (270) CASAS DE HUÉSPEDES Y MULTIFAMILIAR (32 UNIDADES DE VIVIENDAS RESIDENCIALES), HOTEL (06 HABITACIONES), (04) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, (01) OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN HOTEL (123 HABITACIONES), MULTIFAMILIAR (102 UNIDADES DE VIVIENDAS RESIDENCIALES), (22) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (59) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS;** respecto de los inmuebles antes citado, los cuales tiene una superficie de lote 052: 4,190.75metros cuadrados, lote 058: 2,600.00 metros cuadrados resultando una superficie total de: 6,790.75metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

UNICO. - Presenta Oficios de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, con No. de Oficio **SEDUE 8309/2018**, Expediente Administrativo No. **L-000150-18**, dónde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Hotel (123 Habitaciones), Multifamiliar (102 Unidades de Vivienda Residenciales), (22) Oficinas Administrativas y (59) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, para los predios ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)34-234-052 y 058. Vistos 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, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.8.1, 15 fracción II, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;; Artículos 87, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción I, 17, 19 y 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 Municipal de Monterrey.

II.- Que, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona clasificada como **(CAI)-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para el punto **3.8.1 Casas de Huéspedes** es considerado como **PERMITIDO**.

III. De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 03-tres de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección no se le está dando uso, se encuentra en la etapa de excavación y cimentación, no existe la construcción, existe las áreas mas no están habilitadas por la etapa en la que se encuentra.

IV.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado **CUMPLE** con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo al siguiente cuadro:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	6,790.75 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	5,093.06	0.70	4,746.31	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00	67,907.50	9.81	66,645.87	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	1,697.69	0.30	2,044.44	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.15	1,018.69	0.15	1,024.91	Si cumple
No. de Niveles Máximo	+12 niveles		36 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		*6.72 metros		Si cumple
Densidad 150 viv/hectárea	*150 viv/hectárea		**134 viviendas		Si cumple

*Previamente Autorizado.

V. En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 1,287 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	2.3 cajones	Por vivienda	134 unidades	308 cajones		
Locales Comerciales y Servicios Agrupados	20.00	M2	4,091.06	205 cajones		
Hotel	1 cajón	Por 3 Habitación	129 Habitaciones	43 cajones		
Oficinas Administrativas	30.00	M2	1,495.51	50 cajones		
Casa de Huéspedes	1 cajón	Por cuarto	270 cuartos	270 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	876 - CAJONES					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificará dichas áreas y como consecuencia aumentará el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

VI.- Que el proyecto que se presenta consta de **97,333.72** metros cuadrados de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

	Autorizada	Total
Sótano -5	5,493.52 m2	5,493.52 m2
Sótano -4	5,498.28 m2	5,498.28 m2
Sótano -3	5,498.28 m2	5,498.28 m2



Sótano -2	5,498.28 m2	5,498.28 m2
Sótano -1	5,424.34 m2	5,424.34 m2
Planta Baja	4,689.73 m2	4,689.73 m2
Nivel 1	4,746.31 m2	4,746.31 m2
Nivel 2	4,730.53 m2	4,730.53 m2
Nivel 2B	2,834.16 m2	2,834.16 m2
Nivel 3	4,478.25 m2	4,478.25 m2
Nivel 4	1,746.39 m2	1,746.39 m2
Nivel 5	2,467.72 m2	2,467.72 m2
Nivel 6	1,947.06 m2	1,947.06 m2
Nivel 7	1,947.06 m2	1,947.06 m2
Nivel 8	1,947.06 m2	1,947.06 m2
Nivel 9	1,947.06 m2	1,947.06 m2
Nivel 10	1,947.06 m2	1,947.06 m2
Nivel 11	1,387.70 m2	1,387.70 m2
Nivel 12	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 13	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 14	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 15	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 16	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 17	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 18	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 19	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 20	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 21	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 22	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 23	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 24	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 25	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 26	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 27	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 28	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 29	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 30	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 31	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 32	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 33	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 34	1,368.02 m2	1,368.02 m2
Nivel 35	1,324.13 m2	1,324.13 m2
Nivel 36	316.34 m2	316.34 m2
Total	97,333.72 m2	97,333.72 m2



VII. Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- **El Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos**, bajo el **Reporte. IR18-021**, de fecha 12-doce de abril del 2018-dos mil dieciocho, en el cual otorgó la Aprobación correspondiente al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de **Hotel, Unidades Multifamiliares, Locales Comerciales y Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas**, en el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey N.L.
- **Responsiva sobre Estudio de Memoria de Calculo Estructural**, de fecha 15-quince de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, firmada por el Ing. Jesús Gonzalez Sáenz, con número de Cedula Profesional 350075, manifestando responsabilidad sobre el cambio de giro y ampliación de uso de edificación, respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Responsiva sobre Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha Junio del 2021-dos mil veintiuno, firmada por el Ing. José Ignacio Rincón López, con número de Cedula Profesional 345343, manifestando responsabilidad sobre el cambio de giro y ampliación de uso de edificación, respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Responsiva sobre Estudios Hidrológicos**, de fecha Junio del 2021-dos mil veintiuno, firmada por Ing. Raúl Conde Rivera, con cedula profesional 1117527, manifestando responsabilidad sobre el cambio de giro y ampliación de uso de edificación, en la cual informa su responsabilidad y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Responsiva sobre Estudio Geológico**, firmada por Ing. Geol Juan Enrique Valdés Vigil, con cedula profesional 8460104, manifestando responsabilidad sobre el cambio de giro y ampliación de uso de edificación, en la cual informa su responsabilidad y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Responsiva sobre el Estudio de Impacto Vial**, firmada por Ing. Humberto Nicolás Garza Soto, con cedula profesional 8547489, manifestando responsabilidad sobre el cambio de giro y ampliación de uso de edificación, en la cual informa su responsabilidad y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Responsiva sobre el Estudio de Movilidad**, de fecha Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, firmada por Ing. Pablo Ernesto Aneyba López, con cedula profesional 2014298, manifestando responsabilidad sobre el cambio de giro y ampliación de uso de edificación, en la cual informa su responsabilidad y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.

VIII. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió los siguientes dictámenes:

- **Alineamiento Vial** de fecha 12-doce de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, respecto a los predios ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)34-234-052 y 058, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación para la Avenida Eugenio Garza Sada, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 **AUTORIZA LAS LICENCIAS DE AMPLIACIÓN DE USO DE SUELO Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE (270) CASAS DE HUÉSPEDES Y MULTIFAMILIAR (32 UNIDADES DE VIVIENDAS RESIDENCIALES),**





HOTEL (06 HABITACIONES), (04) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, (01) OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN HOTEL (123 HABITACIONES), MULTIFAMILIAR (102 UNIDADES DE VIVIENDAS RESIDENCIALES), (22) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (59) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS; respecto del inmueble ubicado en la calle **Avenida Eugenio Garza Sada S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 34-234-052 y 058, los cuales tiene una superficie de lote 052: 4,190.75 metros cuadrados, lote 058: 2,600.00 metros cuadrados resultando una superficie total de: 6,790.75 metros cuadrados, misma que se autoriza en los términos de la presente licencia. /

SEGUNDO: Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el No. de Oficio SEDUE 8309/2018, Expediente Administrativo No. L-000150-18, de 25-veinticinco de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, en todo aquello que no se oponga a la presente.

TERCERO: 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) 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 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.
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 876-ochocientos setenta y seis cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 (para personas con capacidades diferentes).
5. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **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.**
8. 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.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

CUARTO: 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.

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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 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: La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



[Handwritten signature]

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Gualberto Garcia siendo las 12:30 horas del día 29 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA [Handwritten Signature]
GAFETE 117078

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Gualberto Garcia
FIRMA [Handwritten Signature]