



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
"BANCO AFIRME S.A., INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE,
AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA)",
CON DOMICILIO EN: RIO HUDSON N°305,
COLONIA DEL VALLE,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.

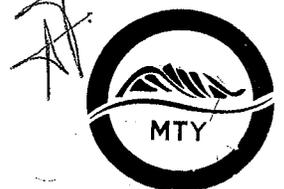
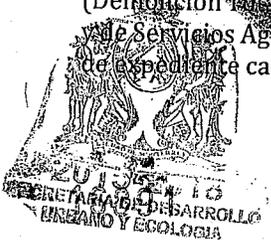
PRESENTE.-

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 agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----
---**VISTO.** El expediente administrativo No. **R-0007-21**, formado con motivo de la solicitud por el **C. ALICK ISAAC AMADOR MARTÍNEZ**, en su carácter de representante legal del predio ubicado en **HIDALGO N°2035, COLONIA OBISPADO** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **(70)11-246-005**; acompañando copia simple de las escrituras públicas correspondientes; solicitud por la cual pretenden obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO DE 17,775.01 METROS CUADRADOS A 21,919.696 METROS CUADRADOS DE LOS CUALES 4,144.686 METROS CUADRADOS SON POR REGULARIZAR) DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA (24) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (31) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, el cual se desarrolla en una superficie total de 2,251.41 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 17,775.010 metros cuadrados, el solicitante anexa el siguiente:

ANTECEDENTE

UNICO. - Obra en el expediente copia de Instructivo y Plano, Oficio No. **SEDUE 6816/2018**, con No. de Expediente Administrativo **L-000177-17**, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas (06 Niveles) y (07) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados para el predio ubicado en la calle Hidalgo No. 2035, Colonia Obispado, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 11-246-005, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.



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 fracción I, 3 fracción I. XVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 102 primer párrafo, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 202 fracciones V y X, 225, 228, 362, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 401, 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, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X; 93, 94 Fracciones I, V, VIII, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- De acuerdo a la inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría, con fecha 05-cinco de Marzo de 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección al predio esta sin uso, la construcción hasta el momento en la etapa en la que va se apega a lo marcado en el plano, si cuenta con el espacio para los cajones más un no se encuentran habilitados.

III.- Que el proyecto de edificación sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y con los artículos 36, 39 y 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, conforme al siguiente desglose de áreas:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	2,251.41 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
Lineamientos					
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	1,688.55	0.68	1,522.871	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.50	7,879.90	3.50	7,877.706	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	562.85	0.32	728.529	Si cumple
AREA JARDINADA	0.15	337.71	0.15	346.292	Si cumple
NIVELES MÁXIMOS	10 NIVELES		08 NIVELES		SI cumple

IV.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el **Hidalgo No. 2035, Colonia Obispado de esta ciudad** cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UNIDAD	M2	REQUIERE		
Local Comercial y de Servicios Agrupados	20.00	M2	1933.805	97 cajones	320 cajones	
Oficinas	30.00	M2	6510.28	217 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	314- 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.



V.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes **Externos:**

- En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el No. **DPCE-SAP-J/R-222/2021**, de fecha 23-veintitres de Abril del 2021-dos mil veintiuno, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción del proyecto con ubicación en la calle Hidalgo No. 2035, Colonia Obispado, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 11-246-005, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Estudio de Memoria de Calculo Estructural, realizado por el Ing. Eleodoro Osuna García M. en I., con número de Cédula Profesional 1169695, manifestando su responsabilidad mediante al escrito de fecha 13-trece de Julio del 2021-dos mil veintiuno.
- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con número de Cédula Profesional 378586, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 13-trece de Julio del 2021-dos mil veintiuno.
- Estudio de Impacto Vial, de fecha Marzo del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, con números de Cédula Profesional 2710160, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado.
- Estudio Geológico, realizado por el Ing. Juan Manuel Rodríguez Martínez, con número de Cédula Profesional 433849, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado mediante escrito.
- Análisis de Riesgo, realizado por el Ing. José Francisco Reyna Velázquez, con número de Cédula Profesional 2774482, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado mediante escrito.
- El interesado acompaña escritos de fecha 07-siete de Enero del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Arq. Alick Amador Martínez, con número de Cédula Profesional 7525868, en donde se manifiesta como Director Responsable de Obra.

VI.- Por parte de la Dirección de Ecología Adscrita a Esta Secretaría:

Mediante oficio No. **1536/2021**, dentro del expediente **LTA-000145/2021**, de fecha 07-siete de Junio del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

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 de la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO DE 17,775.01 METROS CUADRADOS A 21,919.696 METROS CUADRADOS DE LOS CUALES 4,144.686 METROS CUADRADOS SON POR REGULARIZAR) DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y SOMETER BAJO REGIMEN DE**



PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA (24) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (31) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con número de expediente catastral (70)11-246-005; el cual se desarrolla en una superficie total de 2,251.41 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 17,775.010 metros cuadrados, el solicitante anexa el siguiente.

SEGUNDO. - Una vez realizada la revisión se detecta que el proyecto presentado para Someter bajo REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL, consistente en un edificio que alberga Comercial y Servicios para (24) Oficinas Administrativas y (31) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y de acuerdo a la inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría, con fecha 05-cinco de Marzo de 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección al predio esta sin uso, la construcción hasta el momento en la etapa en la que va se apega a lo marcado en el plano, si cuenta con el espacio para los cajones más un no se encuentran habilitados.

TERCERO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 7 al 7 de 7), mismos que contienen la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos que se grafican, los cuales forman parte integrante de la presente resolución y, cuyo cuadro general de áreas queda como enseguida se indica:

CUADRO GENERAL DE AREAS REGIMEN VERTICAL

DESCRIPCION	CANTIDAD
TOTAL CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	320 CAJONES
TOTAL OFICINAS	24 OFICINAS
TOTAL LOCAL COMERCIAL	31 LOCALES
TOTAL BODEGA	36 BODEGAS
TOTAL DE TERRAZA	8 TERRAZAS
TOTAL DE UNIDADES PRIVATIVAS	419 UN
AREA SOMETIRA A REGIMEN (TERRENO)	2,251.41 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	21,919.696 M2
AREAS PRIVATIVAS	
AREAS PRIVATIVAS CUBIERTAS	14,918.052 M2
NIVELES DE ESTACIONAMIENTO	7,523.661 M2
TOTAL OFICINAS	6,320.586 M2
TOTAL LOCAL COMERCIAL	1,073.805 M2
AREAS PRIVATIVAS DESCUBIERTAS	1,406.743 M2
TOTAL ESTACIONAMIENTO	157.250 M2
TOTAL TERRAZAS	1,249.493 M2
TOTAL DE AREAS PRIVATIVAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	16,324.795 M2
AREAS COMUNES	
NIVELES DE ESTACIONAMIENTO	
CUBIERTAS	6,518.329 M2
DESCUBIERTAS	188.787 M2
NIVELES DE OFICINAS	
CUBIERTAS	247.148 M2
DESCUBIERTAS	0.00 M2
NIVELES COMERCIALES	
CUBIERTAS	236.167 M2
DESCUBIERTAS	216.195 M2
TOTAL DE AREAS COMUNES CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	7,406.626 M2





CUARTO. - En cuanto a las tablas Individuales de PROINDIVISO de MULTIFAMILIAR se encuentran insertos en los planos anexos del 1 de 7 al 7 de 7 del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical.

QUINTO. - Así mismo quedan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número No. **SEDUE 6816/2018**, de fecha 27-veintisiete de abril del 2018-dos mil dieciocho, con No. de Expediente Administrativo **L-L-000177-17**, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no contraponga a la presente resolución.

SEXTO. - Queda **PROHIBIDO** construir en las áreas libres, y en aquellos espacios destinados para estacionamiento vehicular, así como en las que son destinadas al uso común, enterándose al interesado que, las controversias suscitadas o que se susciten con motivo de las mismas deberán tratarse ante las autoridades judiciales competentes.

SEPTIMO. - Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA (24) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (31) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, así como realizar el Reglamento del Condominio y Administración, inscribiendo los derechos y obligaciones de los condóminos en cada uno de los títulos de propiedad en los que se transfiera el dominio del bien inmueble.

OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión del **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA PARA (24) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (31) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, sujetos al Régimen de Propiedad En Condominio Modalidad Vertical.

NOVENO. - La presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos deberán consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

DECIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, 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.

DECIMO PRIMERO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordarla revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.



DECIMO SEGUNDO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


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



Handwritten initials

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ricardo Mercado Aguilar siendo las 12:41 horas del día 02 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA *Alexis*
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Ricardo Mercado R.
FIRMA *Ricardo*