



No. de Oficio: SEDUE 17436/2021  
Expediente Administrativo R-000036-21

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE GRUPO INVEX, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO. DOMICILIO: 20 DE NOVIEMBRE No. 419 COLONIA MARIA LUISA EN MONTERREY, 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 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **R-000036-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco de agosto del 2021-dos mil veintiuno, por el C. Representante legal de **GRUPO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, propietaria del inmueble ubicado en **PROLONGACIÓN ALFONSO REYES No. 1812 EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)20-155-417**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL (172 UNIDADES TIPO SUITES)**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizada una construcción de 110,457.40 metros cuadrados de los cuales se pretende su modificación(reducción) a **95,315.267 metros cuadrados** de construcción; presentando el solicitante el siguiente;

**ANTECEDENTE**

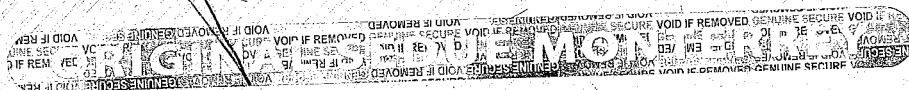
**UNICO.** Obra anexado al presente, copias simples de Instructivo emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No. **SEDUE 13834/2020**, dentro del expediente administrativo **L-000269-19**, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2020-dos mil veinte, por el cual autoriza las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción y de Uso de Edificación para Multifamiliar (307) Unidades Tipo Departamento, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas, para el predio ubicado en las calle Prolongación Alfonso Reyes No. 1812, identificados bajo los números de expedientes catastrales (70)20-155-417, en la Ciudad de Monterrey, N.L.

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 3 fracciones XLV, LXVII, 11 fracción XII Y XXXI, 102 primer párrafo, 228, 399, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 160, 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 17, 18 fracción III, 64, 94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículos 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, y las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

19605



II. De acuerdo a los documentos presentados, se tiene que el inmueble que nos ocupa cuenta con autorización para Multifamiliar, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas, tal y como lo señala el antecedente descrito en el propio apartado, por tanto se cuenta con un derecho adquirido que es reconocido a favor de los solicitantes, sin embargo, mediante el presente solicita la modificación al proyecto, que consiste en la reducción de los metros cuadrados de construcción autorizados de 110,457.40 metros cuadrados a **95,315.267 metros cuadrados**, así como el cambio de uso de edificación, de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados a Hotel y Multifamiliar, por lo que, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, como de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, tenemos que el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CÁRDENAS**, en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde los usos solicitados se encuentran **PERMITIDOS**, consecuentemente además de contar con la autorización descrita, resulta **FACTIBLE** la presente solicitud, por lo que se entra al estudio de la misma, para la aplicación de los lineamientos correspondientes.

III. Que de acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, se hace constar que: al inmueble no se le esta dando uso, se encuentra en construcción, lo construido concuerda en todas sus partes con lo autorizado en el proyecto.

IV. Que el proyecto de edificación que se presenta consta de **95,315.267** metros cuadrados de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

	Por Construir		Modificación	Total
Sótano 3	5,763.46 m2	Sótano 3	2,250.002 m2	2,250.002 m2
Sótano 2	9,552.47 m2	Sótano 2	2,250.002 m2	2,250.002 m2
Sótano 1	9,025.56 m2	Sótano 1	8,620.024 m2	8,620.024 m2
Mezzanine	3,237.49 m2	Planta Lobby/Comercio	6,031.531 m2	6,031.531 m2
Planta Baja	6,375.11 m2	Estacionamiento E1/V1	5,390.021 m2	5,390.021 m2
Nivel 1	6,134.53 m2	Estacionamiento E2/V2	5,390.501 m2	5,390.501 m2
Nivel 2	6,134.53 m2	Estacionamiento E3/V3	5,390.501 m2	5,390.501 m2
Nivel 3	6,134.53 m2	Estacionamiento E4/V4	5,390.501 m2	5,390.501 m2
Nivel 4	6,134.53 m2	Estacionamiento E5/V5	5,390.501 m2	5,390.501 m2
Nivel 5	6,134.53 m2	Estacionamiento E6/V6	5,390.501 m2	5,390.501 m2
Nivel 6	6,134.53 m2	Estacionamiento E7/V7	5,432.519 m2	5,432.519 m2
Nivel 7	3,501.73 m2	Planta Baja (Amenidades)	2,019.262 m2	2,019.262 m2
Nivel 8	1,570.32 m2	Nivel 2	1,841.339 m2	1,841.339 m2
Nivel 9	1,376.75 m2	Nivel 3	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 10	1,836.39 m2	Nivel 4	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 11	1,836.39 m2	Nivel 5	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 12	1,836.39 m2	Nivel 6	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 13	1,836.39 m2	Nivel 7	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 14	1,836.39 m2	Nivel 8	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 15	1,836.39 m2	Nivel 9	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 16	1,836.39 m2	Nivel 10	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 17	1,836.39 m2	Nivel 11	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 18	1,836.39 m2	Nivel 12	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 19	1,836.39 m2	Nivel 14	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 20	1,836.39 m2	Nivel 15	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 21	1,836.39 m2	Nivel 16	1,839.259 m2	1,839.259 m2
Nivel 22	1,836.39 m2	Nivel 17	1,839.259 m2	1,839.259 m2



Nivel 23	1,836.39 m2	Nivel 18	1,950.213 m2	1,950.213 m2
Nivel 24	1,836.39 m2	Nivel 19	1,901.161 m2	1,901.161 m2
Nivel 25	1,836.39 m2	Nivel 20	1,849.694 m2	1,849.694 m2
Nivel 26	1,836.39 m2	Nivel 21	1,852.905 m2	1,852.905 m2
Nivel 27	1,836.39 m2	Nivel 22	1,128.343 m2	1,128.343 m2
Azotea	192.28 m2	Azotea	96.12 m2	96.12 m2
<b>Total</b>	<b>110,457.40 m2</b>	<b>Total</b>	<b>95,315.267 m2</b>	<b>95,315.267 m2</b>

\*De acuerdo a lo referido en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que a la letra dice: **"Artículo 140. ...En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 (cero punto setenta y cinco). Por tanto en el presente se refleja como sigue:**

Densidad 270 viv/0.75 Ha. = 360 viv/ Ha. = 27.77m2 por vivienda. Superficie 11,400.00/27.77 = 410 viv

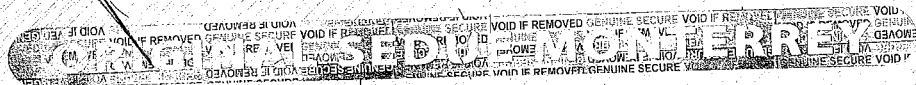
V. Que respecto a los lineamientos urbanísticos, el proyecto sigue cumpliendo con los que le fueron señalados en el antecedente ya descrito, por consistir la solicitud, en la modificación aludida, (reducción de los metros cuadrados de construcción, de 110,457.40 a 95,315.267), de igual forma sigue cumpliendo con los cajones de estacionamiento que le fueron requeridos (ya que por norma le son exigidos 959 cajones y el proyecto que se presenta y por el que se solicita la modificación, señala **1,121 cajones de estacionamiento** dentro del predio), de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 1,121 cajones	OPINIÓN CUMPLE	
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE			
Multifamiliar	2.3 cajones	Por vivienda	392 viviendas	902 cajones			
Hotel	1 cajón	3 Habitaciones	172 Habitaciones	57 cajones			
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>959- CAJONES</b>						

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, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara 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 obran en el expediente, los siguientes documentos:

- Mediante Oficio No. DPCE-SAP-J/R-332/2021, de fecha 07-siete de junio del 2021-dos mil veintiuno, la **Dirección de Protección Civil del Estado**, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deban implementar durante la etapa de construcción, para la construcción del proyecto que nos ocupa.
- Oficio No. 2962/2021, dentro del expediente LTA-000250/2021, de fecha 28-veintiocho de Septiembre de 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 Multifamiliar y Hotel sujeto a **Régimen de propiedad en Condominio Horizontal**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.
- Escrito, firmado por el Arq. Juan Valdez Martínez, con número de Cédula Profesional 4468328, por el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra**, de la construcción ubicado sobre la calle Prolongación Alfonso Reyes No. 1812, identificado bajo el número de expediente catastral (70)20-155-417, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.



VII. La Dirección de Proyecto Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emite **Alineamiento Vial**, de fecha 14-catorce de mayo del 2018-dos mil dieciocho, respecto del predio que nos ocupa, en el cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de las vías públicas, con la que colinda el predio, debiendo respetar: Para la Ave. Alfonso Reyes su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Nota: No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

VIII. Ahora bien, por lo que hace al Regimen de Propiedad en Condominio que se requiere, la presente solicitud se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII y 138 fracción I, incisos a) y c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "**ARTICULO 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ..LXVII. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecerán una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las unidades de propiedad privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para el uso y disfrute**" y Artículo 138. "...zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue: I. Según los usos del suelo en:...a) Habitacional; c) Servicios;..." y dado que, el proyecto autorizado descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma horizontal al con diversos aprovechamientos independientes, con salida propia a un elemento común, así como a la vía pública; es decir, propio para ser sujeto a un Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que, al cumplirse los lineamientos, requisitos y obligaciones correspondientes, resulta procedente la presente solicitud, así como lo graficado en las tablas trazadas en los planos respectivos.

IX. Que el proyecto consta de una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, los cuales se someten bajo Regimen de Propiedad en Condominio de carácter habitacional y de servicios, como sigue:

11,400.00 m2 SUPERFICIE A SOMETER BAJO REGIMEN		
UNIDAD	SUPERFICIE DE TERRENO	% DE INDIVISO
	11,400.00	
UNIDAD PRIVATIVA 1 TORRE 1 Y 2	5,990.223	52.55 %
UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3	2,589.132	22.71 %
UNIDAD PRIVATIVA TORRE 4	2,820.645	24.74 %
TOTAL	11,400.00	100.00 %

No obstante que en los planos del proyecto presentados se refiere que el Regimen es de carácter Horizontal, el mismo no reúne las características de dicha denominación.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, 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 la presente resolución se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL (172 UNIDADES TIPO SUITES), en el inmueble ubicado en la PROLONGACIÓN ALFONSO REYES No. 1812 EN ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número 70)20-155-417; el cual tiene una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, donde fue**



previamente autorizada una construcción de 110,457.40 metros cuadrados y de los cuales se autoriza su modificación reduciéndola a **95,315.267 metros cuadrados** de construcción.

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

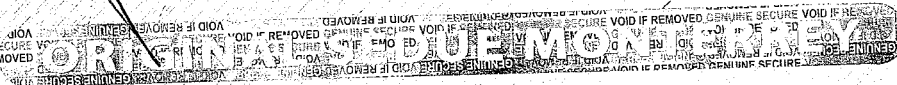
**A. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

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 (392 Unidades Tipo Departamento) y Hotel (172 suites)** 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 **959-novecientos cincuenta y nueve cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto.
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.

**B. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 2962/2021, dentro del expediente LTA-000250/2021, de fecha 28-veintiocho de Septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturaleza (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
2. Deberá ingresar estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. 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**

5. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
7. 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.
8. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### **Contaminación del Suelo**

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. 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**

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### **Contaminación del Agua**

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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**

19. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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.
21. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### **Reforestación**

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 561-quinientos sesenta y un árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron los 561 encinos (en la licencia anterior L-269-19) de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de



incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

25. 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.

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

C. En 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-332/2021**, de fecha 07-siete de Junio del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por el Asesor Externo, registrado bajo el número DPCE-APM-051/2019, otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción del proyecto de Demolición, con ubicación en la calle Prolongación Alfonso Reyes No. 1812, identificados bajo los números de expedientes catastrales (70)20-155-417, 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.

**TERCERO:** En el presente acto se autorizan los Planos (01 de 13 al 13 de 13), 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 que fueron presentados por el propio solicitante, por tanto, son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

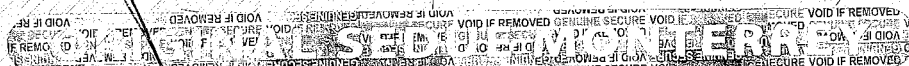
**CUARTO:** Queda **PROHIBIDO** construir en las áreas libres, y en aquellos espacios destinados para estacionamiento vehicular, así como en las que son destinadas al uso común, enterándose al interesado que, las controversias suscitadas o que se susciten con motivo de las mismas deberán tratarse ante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

**QUINTO:** Deberá constituirse el **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO/DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL (172 UNIDADES TIPO SUITES)**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio vigente en el Estado, 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.

**SEXTO:** 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.

**SEPTIMO:** Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión del **MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y HOTEL (172 UNIDADES TIPO SUITES) que se autorizan**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio.

**OCTAVO:** 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 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.

**NOVENO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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: 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.

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

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

**DECIMIO SEGUNDO:** 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 firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lucia Catalina Guerra Arana y dijo ser Aprobada siendo las 13:00 horas del día 29 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Marya I. Rodríguez  
FIRMA Marya I. Rodríguez  
No. DE GAFETE 11-7122

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Arg. Lucia C. Glenn Glenn  
FIRMA [Handwritten Signature]  
IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_