



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO No.F/3717
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN:BLVD. ANTONIO L. RODRÍGUEZ No. 3000, INT. 1407 DE LA COLONIA SANTA MARÍA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000191-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO, el expediente administrativo L-000191-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-diecisiete de octubre de 2022-dos mil veintidós, por el C. **ELISEO JOSÉ CELAYA SÁNCHEZ**, ostentado como representante legal de “**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO No. F/3717**”, del predio ubicado en **BOULEVARD GUSTAVO DÍAZ ORDAZ No. 3065, JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO** e identificado con el expediente catastral No. **(70)19-002-121**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **2,482.768 metros cuadrados**, donde existe una construcción autorizada de **30,478.55 metros cuadrados** y una construcción de **264.67 metros cuadrados** que se desea regularizar, los cuales generan una construcción total de **30,743.22 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha 17-diecisiete de octubre del año 2022-dos mil veintidós, la C. Eliseo José Celaya Sánchez, ostentado como representante legal de “**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO No. F/3717**”, del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretende obtener la autorización de la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN** para **SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, en el inmueble ubicado en **BOULEVARD GUSTAVO DÍAZ ORDAZ No. 3065, JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO** e identificado con el expediente catastral No. **(70)19-002-121**, el cual tiene una superficie de **2,482.768 m2**.

SEGUNDO. Escrito libre de solicitud de trámite de fecha **24-veinticuatro de marzo de 2022-dos mil veintidós**, firmada por el C. **ELISEO JOSÉ CELAYA SÁNCHEZ** como apoderado legal de la sociedad **LANDWORK OPERADORA SANTA MARÍA S.A. DE C.V.**, a través del cual comparece a solicitar el trámite de **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** además describe los documentos aportados para tal fin.

TERCERO. Que el solicitante allega la siguiente documentación:

A. Para acreditar la propiedad y posesión del inmueble que nos ocupa, se anexa:

2910



ELIMINADO: 1.Nombre 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000191-22
OFICIO: SEDUSO/20612/2022

a. Escritura Pública No. 11,049-once mil cuarenta y nueve, de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública no. 107 en el primer distrito en el Estado de Nuevo León, de la Extinción Total Del Derecho De Readquisición; Transmisión De Propiedad De Inmueble Y Extinción Total Del Fideicomiso Irrevocable De Administración Con Derecho Y Cláusula Expresa De Reversión Número Banregio 851-01700, inscrito ante el Instituto registral y catastral del estado de Nuevo León bajo el número 2728, volumen 306, libro 110, sección Propiedad, unidad Monterrey del 14 de mayo del 2020.

b. Escritura pública No. 135,263, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la Fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública No. 129, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 53, ambos con ejercicio en el primer Distrito y actuando en su propio protocolo, del Contrato De Fideicomiso Irrevocable De Administración Con Derecho Y Cláusula Expresa De Reversión, inscrito bajo el número 9948, volumen 300, libro 398, sección Propiedad, unidad Monterrey del 08 de noviembre del 2018.

c. Escrito dirigido al Lic. Refugio de Jesús Rodríguez Flores, Primer Registrador del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, por el cual solicita la inscripción de la rectificación de medidas y superficie del predio identificado con el No. de expediente catastral 19-002-121, ubicado en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz no. 3065, en el municipio de Monterrey, N.L., escrito ratificado ante la fe de la Lic. Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público y titular de la Notaría Pública Número 28, de fecha 14 días del mes de septiembre del 2022, plano certificado de Análisis para validación cartográfica identificado con el No. de folio 2210005821, del expediente catastral 70) 19-002-121, en donde la superficie a validar es de 2,482.76 m2, carta responsiva del Ing. [REDACTED], quien elaboró el levantamiento Topográfico con copia de su identificación oficial y su cédula profesional no [REDACTED] copia simple de la carta de no inconveniente para la inscripción de la rectificación de medidas del lote catastral 19-002-121, de fecha 12 de septiembre del 2022, por parte de Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, firmada por los apoderados de dicha Institución, copia de la Diligencia de fe de hechos Notarial en el predio identificado catastralmente con el expediente 19-002-121 ubicado en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz no. 3065, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, solicitada a la Lic. Cecilia G. Flores Leal, titular de la Notaría Pública número 28 y la constancia de inscripción de la rectificación, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 6482, volumen 127, libro 130, sección auxiliares, unidad monterrey, de fecha 10 de octubre del 2022.

B. Para acreditar la personalidad jurídica se presenta:

a. Escritura Pública de fecha 17 de octubre del 2018, pasada ante la fe del Lic. Omar lozano Torres, titular de la Notaría número 134, del Distrito Federal, del otorgamiento de poderes a favor de Landwork Operadora Santa María S.A. de C.V. representada por Eliseo José Celaya Sánchez, del fideicomiso 3717, en el la Ciudad de México,

b. Copia simple del Instrumento Número 39,122, en el la Ciudad de México, de fecha 07-siete días del mes de junio del año 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público Número 218, en el Distrito Federal, de la protocolización parcial del Acta de sesión del Consejo de Administración de Banco Actinver. Sociedad Anónima, institución de banca múltiple, grupo financiero Actinver, inscrito ante el registro público de la propiedad y del comercio en el folio mercantil no. 357980, de fecha 11 de junio del 2013.

c. Presenta carta poder simple dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 22 de agosto de 2022 por el presente el C. Eliseo José Celaya Sánchez otorga poder a los C. [REDACTED] poder amplio, cumplido bastante como derecho sea necesario para que en su nombre tramite y gestione ante la secretaría los permisos para ingresar, seguimientos oír y recibir notificaciones del predio ubicado en Boulevard Adolfo Díaz Ordaz no. 3065, identificado con el expediente catastral 19-002-121.

d. Presenta copia de identificación oficial INE del C. Eliseo José Celaya Sánchez, apoderado legal de la Sociedad denominada Landwork operadora Santa María, Sociedad Anónima de Capital Variable.

e. Copia simple de Instrumento Número 73,898, en la ciudad de México, distrito federal, de fecha 28 veintiocho días del mes

0105



de septiembre del año 2009 dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, , Notario titular de la Notaría 157, del distrito federal de la protocolización del acta de la Asamblea General extraordinaria de accionistas de Prudential Bank Sociedad Anónima, Institución de banca múltiple, Prudential Grupo financiero, para la modificación de los estatutos sociales de la sociedad incluyendo el cambio de denominación social y la eliminación de las referencias de ser integrante del grupo financiero y la terminación del convenio único de Responsabilidades de fecha 7 de junio del 2007.

f. Copia simple de Instrumento Número 69,375, en la ciudad de México, distrito federal, de fecha 15 quince días del mes de noviembre del año 2006 dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, , Notario titular de la Notaría 157, del distrito federal del contrato de Sociedad Mercantil en Forma de Anónima de la constitución de la Sociedad denominada Prudential bank, S.A, Institución de Banca Múltiple, Prudential, Grupo Financiero, inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el folio mercantil no. 35786, de fecha 08 de enero del 2007.

g. Copia simple de la resolución de fecha 19-diecinueve de marzo de 2010-dos mil diez, por la que se autoriza a Corporación Integradora Actinver, S.A. de C.V. para constituirse como sociedad controladora de un grupo financiero en términos de la ley para regular las agrupaciones Financieras, Bajo la Denominación de grupo Financiero Actinver S.A. de C.V. y el funcionamiento del respectivo grupo financiero.

h. Copia simple de Instrumento Número 35,694 en la ciudad de México, distrito federal, de fecha primero de marzo del año 2010 dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal , Notario titular de la Notaría 201, del distrito federal de la protocolización del acta de Asamblea General Anual ordinaria y Extraordinaria de accionistas de Prudential Bank, sociedad Anónima, Institución de banca Múltiple, para la modificación de los estatutos sociales de la sociedad incluyendo el cambio de denominación social por Banco Actinver S.A. Institución de banca múltiple, Grupo financiero Actinver.

i. Copia simple de la escritura Pública No. 1,871 de fecha 14 de febrero de 1994, pasada ante la fe del Lic. Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública número 122, con ejercicio en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León de la constitución de una Institución de Banca Múltiple denominada Banco regional de Monterrey Sociedad anónima, inscrita ante el Registro Público de la propiedad y del comercio bajo el número 799, folio 239, volumen 412, libro 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio de fecha 3 de mayo de 1994.

CUARTO. Se allegan los siguientes antecedentes de autorización:

a. Copia simple de juego de Planos oficiales, Instructivo y cartulina correspondiente, por los cuales la antes llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio SEDUE 12135/2019, de fecha 15-quince días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, dentro del expediente administrativo No. L-000080-19, autoriza las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación **para Oficinas Administrativas**.

b. Copia simple de Plano oficial e Instructivo y Cartulina correspondientes a la autorización de la subdivisión emitida por esta Secretaría antes llamada de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo número S-334/01, de fecha treinta días del mes de noviembre del año 2001-dos mil uno.

QUINTO. El solicitante anexa los siguientes documentos, estudios y constancias:

a. Carta responsiva del **Director Técnico de Obra**, Ing [REDACTED], cédula profesional [REDACTED], para el proyecto trámite de Licencia de Construcción (regularización) y Uso de edificación para SERVICIO (Oficinas administrativas).

b. 36-treinta y seis **Fotografías exteriores e interiores** del predio tema de este trámite.

c. **Póliza de seguro de responsabilidad civil contra daños a terceros** de fecha de emisión 21 de septiembre de 2022, otorgada por Grupo Provincial, S.A.B., con vigencia al 30 de junio de 2023.

d. Copia de **comprobante para oír y recibir notificaciones** correspondientes al recibo de facturación, expedido por los

2911 [Handwritten signature]

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1.Nombre 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000191-22
OFICIO: SEDUSO/20612/2022

servicios de energía eléctrica, con dirección Boulevard Antonio L. Rodríguez no. 3000, int 1407, Monterrey Nuevo León.

e. Copia de **recibo de pago** con número de folio 344D-16882 de fecha 2 de junio de 2022, relativo al **impuesto predial 2022**, para el predio ubicado en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz No. 3065, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 19-002-121.

f. Recibo de pago de derechos Municipales con número de folio 3170000028382 de fecha 17 de octubre de 2022 por concepto de ingreso correspondiente al trámite para Licencia de Construcción (regularización) y Uso de Edificación para SERVICIO (oficinas Administrativas).

g. **Estudio hidrológico** y alternativas de solución Pluvial para el control de las aguas superficiales y filtraciones para un edificio de oficinas Administrativas y estacionamientos, ubicado en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz no. 3065, expediente catastral 19-002-121, actualizado por modificación de la licencia de construcción.

h. **Estudio Geológico** General para el Proyecto Torre Vinta que se construirá en Blvd. Gustavo Díaz Ordaz no. 3065, de fecha agosto del 2022.

i. **Estudio de Movilidad** para el proyecto Vinta, oficinas Administrativas ubicado en Blvd. Gustavo Díaz Ordaz no. 3065, con expediente catastral 19-002-121 de fecha septiembre del 2022.

m. Estudio de **Mecánica de suelos**, de fecha 02 de agosto de 2022, para el proyecto que se desarrollará en el predio identificado con el número de expediente catastral 19-002-121, ubicado en Blvd. Gustavo Díaz Ordaz no. 3065, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, N.L.

n. **Memoria de Cálculo estructural** de fecha agosto del 2022, para el Proyecto Torre Vinta que se construirá en Blvd. Gustavo Díaz Ordaz no. 3065, de fecha agosto del 2022.

SEXTO. Se anexan los siguientes **dictámenes internos**:

a) La Dirección General para un Desarrollo Verde mediante número de oficio DGDV-3194/22, dentro del Dictamen LTA- 000137-22, de fecha 31 de octubre del 2022, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican **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.

b) Copia simple del **Alineamiento vial** con el No. de expediente administrativo TV No. 000332/22 de fecha 13 de julio del 2022., señalando que el proyecto deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Boulevard Díaz Ordaz deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

c) Mediante oficio número **DPT/E/E/282/AGOSTO/2019**, de fecha 10 de septiembre del 2019, realizado por la dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a ésta Secretaría, se emitió Opinión Técnica estructural, el cual fue realizado conforme a planos, memoria de cálculo realizada por el Ing. [REDACTED], con cédula profesional [REDACTED], como asesor en seguridad estructural y mecánica de Suelos elaborado por tgc geotecnia S.A. de C.V. y realizado por la Ing. [REDACTED] con cédula profesional no. [REDACTED], el cual fue presentado por el solicitante, siendo el propietario, director responsable de la obra y asesores en seguridad estructural.

SEPTIMO. Se anexan los siguientes **dictámenes externos**

a) La Dirección de **Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAP-AR-445-22 de fecha 05-cinco de agosto del 2022-dos mil veintidós, emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, así como las que se deberán implementar durante la etapa de construcción, respecto al Proyecto de Construcción Edificio de Oficinas " Torre VINTA", propiedad de la moral Landwork Operadora Santa María S.A. de C.V., ubicado en el Boulevard Díaz Ordaz no. 3065 en el Municipio de Monterrey; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000191-22
OFICIO: SEDUSO/20612/2022

- b) El interesado acompaña escrito de fecha 25 de noviembre del 2021, recibido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable el 26 de noviembre del 2021, en la cual solicita la ampliación de la vigencia de plazo ya que cuenta con el resolutivo en materia de **impacto ambiental oficio número 1849/SPMARN-IA/19** de fecha 15-quince de Julio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO con una vigencia hasta 18 de enero del 2022.
- c) **Dictamen** autorizado con el número de oficio No. DPCE-APM-043/2022, STPS-PBN810519GX8-00013 de fecha 01 de septiembre del 2022, bajo el Folio: IR22-434, registro catastral: 19-002-121, emitido por el **Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, en materia de presencia de riesgo y de seguridad contra incendios, de fecha 01 de septiembre del 2022.
- d) Presenta Estudio hidrológico y alternativas de solución Pluvial para el control de las aguas superficiales y filtraciones para un edificio de oficinas Administrativas y estacionamientos, ubicado en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz No. 3065, expediente catastral 19-002-121, actualizado por modificación de la licencia de construcción, elaborado por Consultoría Aqua, en donde el ing. [REDACTED] con cédula profesional no. [REDACTED], como responsable de dicho estudio.
- e) Presenta estudio Geológico General para el Proyecto Torre Vinta que se construirá en Blvd. Gustavo Díaz Ordaz No. 3065, de fecha agosto del 2022, elaborado por Geotecnia e ingeniería de Monterrey, S.A. de C.V. en donde el ing. [REDACTED] con cédula profesional no. [REDACTED], como responsable de dicho estudio.
- f) Presenta Estudio de Movilidad para el proyecto Vinta, oficinas Administrativas ubicado en Blvd. Gustavo Díaz Ordaz No. 3065, con expediente catastral 19-002-121 de fecha septiembre del 2022.
- g) Presenta estudio de Mecánica de suelos, de fecha 02 de agosto de 2022, para el proyecto que se desarrollará en el predio identificado con el número de expediente catastral 19-002-121, ubicado en Blvd. Gustavo Díaz Ordaz No. 3065, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, N.L, en donde la Ing. [REDACTED] con no. de cédula profesional [REDACTED], se ostenta como la responsable de la elaboración de dicho estudio.
- h) Presenta Memoria de Cálculo estructural y planos estructurales elaborado por BCB estructuras, de fecha agosto del 2022, para el Proyecto Torre Vinta que se construirá en Blvd. Gustavo Díaz Ordaz No. 3065, de fecha agosto del 2022, en donde el Ing. [REDACTED] firma como responsable de análisis y elaboración del cálculo.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la VII, 318, 319, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 125 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso



de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. **ELISEO JOSÉ CELAYA SÁNCHEZ**, ostentado como representante legal de "**BANCO ACTINVER,S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO No. F/3717**", a través de la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**; en el inmueble ubicado en **BOULEVARD GUSTAVO DÍAZ ORDAZ No. 3065, JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO** e identificado con el expediente catastral No. **(70)19-002-121**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. Ahora bien, que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, es considerado como **PERMITIDO**

CUARTO. Que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría, mediante Oficio No. **SEDUE 12135/2019**, de fecha 15-quince de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, dentro del expediente Administrativo No. **L-000080-19**, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el inmueble, identificado con el número de expediente catastral **(70)19-002-121**, para las **Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas**, aplicándose el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "**QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación**", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "**ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.**", resultando procedente entrar al estudio de la presente solicitud, considerando que siguen vigentes los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados.

QUINTO. De acuerdo a **verificación ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, (verificador Javier G. Martínez Martínez, número de gafete 66626), en fecha 26 de octubre de 2022, al momento de la visita se pudo constar que al predio que nos ocupa, aún no se le da uso, aún se encuentra en construcción, la regularización que se refiere en el plano si corresponde a lo edificado. Tras un recorrido por la edificación se constó si se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, áreas libres y distribución. Si se respetan los niveles, accesos y distribución en las áreas que se refieren para estacionamiento.

SEXTO. Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total de 30,478.55 metros cuadrados, los cuales se modifican, aumentando la superficie de construcción de 264.67 metros cuadrados, para quedar un total de 30,743.22 metros cuadrados, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000191-22
OFICIO: SEDUSO/20612/2022

	M2 POR CONSTRUI R	M2 POR REGULARIZA R	TOTAL	Desglose de áreas
SOTANO 3B	734.18	+4.47	738.65	Área de estacionamiento para 23-cajones, cuarto de bombas, cisterna 1 y 2, y escaleras.
SOTANO 3	1,773.52	-0.37	1,773.15	Área de estacionamiento para 58-cajones, cuartos de triques, escaleras y elevadores
SOTANO 2	1,773.52	-11.13	1,762.39	Área de estacionamiento para 58-cajones, cuartos de triques, escaleras y elevadores
SOTANO 1	1,856.87	+27.47	1,884.34	Área de estacionamiento para 49-cajones, cuartos de triques, comedor empleados, vestidor empleados, baños, subestación, escaleras y elevadores
PLANTA BAJA	1,552.94	-47.26	1,505.68	Recepción, Área de estacionamiento para 48-cajones, vigilancia, baño, cuarto de limpieza, cuarto de basura,, escaleras y elevadores, jardín.
ESTACIONA- MIENTO 2	1,504.15	+18.78	1,522.93	Área de estacionamiento para 52-cajones, cuartos de triques, escaleras y elevadores
ESTACIONA- MIENTO 3	1,763.09	-102.35	1,660.74	Área de estacionamiento para 54-cajones, cuarto de triques, escaleras y elevadores
ESTACIONA- MIENTO 4	1,541.56	+65.45	1,607.01	Área de estacionamiento para 57-cajones, cuarto de triques, oficinas(02-unidades), baños, escaleras y elevadores
ESTACIONA- MIENTO 5	1,763.09	+15.91	1,779.00	Área de estacionamiento para 57-cajones, cuarto de triques, escaleras y elevadores
ESTACIONA - MIENTO 6	1,543.47	+6.61	1,550.08	Área de estacionamiento para 58-cajones, cuarto de triques, oficinas(03-unidades), baños, escaleras y elevadores
ESTACIONA- MIENTO 7	161.02	+14.19	175.21	Área de estacionamiento para 56-cajones, cuarto de triques, escaleras y elevadores
ESTACIONA- MIENTO 7B	1,020.43	+12.65	1,033.08	Área de estacionamiento para 06-cajones, escaleras y elevadores
NIVEL 8	957.99	+12.81	970.80	Área de oficinas (05-unidades), terrazas techadas, amenidades área



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000191-22
OFICIO: SEDUSO/20612/2022

				de descanso, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 9	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 10	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 11	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 12	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 14	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 15	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 16	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 17	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 18	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 19	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 20	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 21	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
NIVEL 22	957.99	+15.96	973.95	Área de oficinas (09-unidades), circulación, baños, escaleras y elevadores
AZOTEA	78.85	+39.96	118.81	Escaleras y área de servicio para elevadores.
Total	30,478.55	+264.67	30,743.22	OFICINAS ADMINISTRATIVAS , Y ESTACIONAMIENTO PARA 576-CAJONES.





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000191-22
OFICIO: SEDUSO/20612/2022

SEXTO. Que los Lineamientos Urbanísticos, se cumplen de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	2,482.768 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,862.076	0.74	1,861.24	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00 v	24,827.68	9.90	24,584.69	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	620.692	0.27	621.52	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	372.41	0.17	378.13	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	MAS DE 12- NIVELES		22- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*9.18 METROS		SI cumple

* De acuerdo a Oficio N° DPTDU 1074/19 de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2019, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en el cual indica que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, es factible autorizar una altura prevista de 9.18 metros lineales.

SEPTIMO. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
OFICINAS	30.00	M2	10,980.00M2	366- CAJONES	567 CAJONES	SI CUMPLE
REQUIERE	Total =366-CAJONES					

• Para determinar los cajones de estacionamiento se consideró el área efectiva de la actividad solicitada. (UBS-Unidad Básica de Servicio)

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos 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 CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, en el inmueble ubicado en **BOULEVARD GUSTAVO DÍAZ ORDAZ No. 3065, JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO** e identificado con el expediente catastral No. (70)19-002-121, el cual tiene una superficie de **2,482.768 m2**, donde fue autorizada la construcción total de 30,478.55 metros cuadrados, los cuales se modifican, aumentando la superficie de construcción de 264.67 metros cuadrados, para quedar un total de **30,743.22 metros cuadrados**.

9/16



2914

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

SEGUNDO. - El Propietario, Ocupante o interesado, queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

A. En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:

1. 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 11 al 11 de 11), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
2. 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.
3. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción (Modificación De Proyecto) deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 fracción II de la Ley de asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León vigente al momento de ingresar, **se otorga al proyecto ejecutivo arquitectónico o a la licencia de construcción una vigencia de 05-CINCO AÑOS**, que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
5. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente *"El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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 Sostenible) la terminación de obra (Obra Terminada).
6. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.
7. 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.
8. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
9. 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.
10. 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 2013-2025, de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
11. 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 rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. 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.
13. 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 III del presente Reglamento, en cuyo caso, el





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000191-22
OFICIO: SEDUSO/20612/2022

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.

14. 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, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.

15. 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.

16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

17. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.

18. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

19. 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.

20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.

21. Se le hace del conocimiento 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, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

22. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

23. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

24. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

25. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.

26. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

27. 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.

28. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

29. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.

30. 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.

11/16



2915
ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

B. En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá 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 **Servicio (Oficinas Administrativas)** 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 **576-quinientos setenta y seis cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto. Con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **378.13 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
8. 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).
9. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
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 y/ o Municipal, 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. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
12. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
13. 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.
14. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
15. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
16. 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.
17. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
18. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
19. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
20. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
21. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
22. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.

4



311

311



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000191-22
OFICIO: SEDUSO/20612/2022

23. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

24. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

25. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.

26. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

C. En materia de Seguridad Civil, deberá cumplir con los lineamientos y recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-AR-445-2022, de fecha 05-cinco de agosto del 2022-dos mil veintidós emitido dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. DGDV-3194/22, dentro del expediente LTA-000137-22, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Deberá cumplir con los siguientes términos:

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 naturación (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 cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Torre Santa María" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1849/SPMARN-IA/19).
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Torre Santa María".
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. 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

6. 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.
7. 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),



siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para oficinas).

8. 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.
9. 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

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. 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.
13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
14. 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

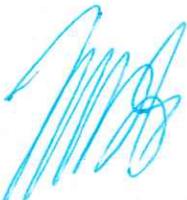
15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
19. 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

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





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000191-22
OFICIO: SEDUSO/20612/2022

Reforestación

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de especie nativos, con dimensiones de 7.5 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 284-doscientos ochenta y cuatro árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron (en la licencia anterior L-080-19) 288 árboles encinos 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

26. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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 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, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. 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. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

15/16

2917

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

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

NOVENO. Expídase las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de **LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA**
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Monterrey, NUEVO LEÓN
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ

**DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo las 14:35 horas del día 18 del mes de Noviembre del año 2022
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angelina Nuñez
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 72146

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____
FIRMA _____
IDENTIFICACIÓN _____

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.