



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO INVEX,S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, F-3904.

**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN:
AV. ROBERTO GARZA SADA #121 ESQ. JERÓNIMO SILLER
EN COLONIA VALLE SAN ANGEL, SECTOR JARDINES, EN
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000221-21, 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 11-once días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO, el expediente administrativo L-000221-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 21-veintiuno de julio de 2021-dos mil veintiuno, por el C. **Guillermo García Villegas**, ostentado como apoderado legal de **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, F-3904**, como fiduciaria del predio ubicado en calle **MORELOS Y PADRE MIER No. 562 EN EL CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)01-199-002**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REMODELACIÓN DE FACHADA, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para COMERCIO (102-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **3,715.5741 metros cuadrados**, donde se desea construir 12,294.95 metros cuadrados, y regularizar una construcción de 2,553.88 metros cuadrados, generando una **construcción total de 14,848.83 metros cuadrados**.

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



RESULTANDO

PRIMERO. El solicitante presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de Construcción (remodelación de fachada, regularización y ampliación) y uso de edificación para **COMERCIO (102 - Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** con fecha 21 de julio 2021, firmada por el C. Guillermo García Villegas, como apoderado legal de la Institución denominada Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fideicomiso Irrevocable de Administración F-3904.

SEGUNDO. Presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 08 de agosto de 2022, firmado por el C. Guillermo García Villegas, como apoderado legal de la Institución denominada Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fideicomiso Irrevocable de Administración F-3904, en el cual manifiesta la solicitud de autorización factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de

[Firma manuscrita]
2789



ELIMINADO: 1. Nombre. 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.

OFICIO No.: SEDUSO/20565/2022
EXP. ADM: L-000221-21

Construcción (remodelación de fachada, regularización y ampliación) y uso de edificación para COMERCIO (102 - Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) además describe los documentos aportados para tal fin.

TERCERO. Que el solicitante allega la siguiente documentación:

A. Para acreditar la propiedad o posesión del inmueble que nos ocupa:

a. Presenta Escritura Pública Número 39,830-treinta y nueve mil ochocientos treinta, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 24 veinticuatro días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría número 26-veintiséis con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, hace constar el convenio de aportación de inmuebles al patrimonio del Fideicomiso número F/3904 (letra F, diagonal, tres, nueve, cero, cuarto) constituido en Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

b. Presenta subdivisión celebrada ante el C. Lic. Refugio de Jesús Rodríguez Flores Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, primera cabecera distrital con residencia en Monterrey, Nuevo León, el suscrito Guillermo García Villegas, en representación de Banco Invex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, comparecen exponer bajo protesta decir la verdad y hace de su conocimiento lo siguiente que es dueña en legítima posesión y pleno dominio de que adquirió dichos inmuebles mediante contrato de Convenio d aportación de Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso número F/3904 formalizada con Escritura Pública 39,830 treinta y nueve mil ochocientos treinta, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 24 veinticuatro días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría número 26-veintiséis con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León conforme oficio No. 17160/SEDUE/2021 y expediente No. S-079/2021, otorgó autorización para Fusionar los inmuebles antes descritos, en un solo lote conforme a lo siguiente: Lote Resultante 1 uno con un área total de **3,715.5741 m2**.

Presenta Acta Fuera de Protocolo No. 125/38/2021.- Ratificación (ciento veinticinco diagonal treinta y ocho diagonal dos mil veintiuno). En la ciudad de Monterrey Capital del Estado de Nuevo León, a los 20 veinte días del mes de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, ante el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 125 ciento veinticinco, con ejercicio en el primer Distrito Registral del estado, ante mi comparece: el Licenciado Guillermo García Villegas, en representación de Banco Invex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el contenido del escrito que va en 03-tres hojas y que en 02-dos tantos se firma, reconoce como suyas y puestas de su puño y letra con la que suscribe.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

B. Para acreditar la personalidad jurídica de quien presenta la solicitud de tramite:

1. Escritura Pública Número ciento cincuenta y siete mil trescientos noventa y uno, México, Distrito Federal, a veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, José Antonio Manzanero Escutia, - Titular de la notaría número ciento treinta y ocho del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número seis, de la que es titular él, Licenciado Fausto Rico Álvarez, hago constar el CONTRATO DE SOCIEDAD, por el que se constituye "BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTRITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO "INVEX, GRUPO FINANCIERO" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que otorgan "INVEX, GRUPO FINANCIERO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representado por los señores [REDACTED] quienes también ocurren por su propio derecho.

2. Escritura Pública Número 41,023 cuarenta y un mil veintitrés, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 13-trece días del mes de marzo del año 2020 dos mil veinte, ante la fe del licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26 veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado., que comparecen la Licenciada [REDACTED], en su carácter de Delegados Fiduciarios de "Banco Invex", Sociedad Anónima, institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número F-3904 letra F, guion, tres, nueve, cero,

8075



cuatro (en los sucesivo el "Fiduciario" y/o el " Banco" y/o "poderdante" y dicen que por medio del presente instrumento ocurren a otorgar poder especial para actos administrativos y general para pleitos y cobranzas a favor de los señores Guillermo García Villegas y [REDACTED]

CUARTO. El solicitante anexa los siguientes **antecedentes:**

a. La entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo león conforme oficio No. 17160/SEDUE/2021 y expediente No. S-079/2021, otorgó autorización para Fusionar los inmuebles antes descritos, en un solo lote conforme a lo siguiente: Lote Resultante 1 uno con un área total de **3,715.5741 m2.**

b. Presenta copia de antecedente cartulina aprobada en fecha 25 de junio de 2020, autorizado con numero de oficio 000952/2020, expediente número TM-000156-20, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey para el trámite de demolición total por 897.00 metros cuadrados para el predio ubicado en la calle Padre Mier No. 550 y 554, identificado con el expediente catastral 01-199-011.

c. Presenta copia de antecedente cartulina aprobada en fecha 23 de mayo de 2019, autorizado con numero de oficio 001036/2019, expediente número TM-000160-19, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey para el trámite de demolición total por 778.00 metros cuadrados para el predio ubicado en la calle Padre Mier No. 543 y 547, identificado con el expediente catastral 01-199-007.

d. Presenta copia de antecedente cartulina aprobada en fecha 04 de diciembre de 2019, autorizado con numero de oficio 002919/2019, expediente número TM-000423-19, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey para el trámite de demolición total por 987.00 metros cuadrados para el predio ubicado en la calle Padre Mier No. 562, identificado con el expediente catastral 01-199-002.

e. Presenta copia de antecedente cartulina aprobada en fecha 27 de febrero de 2020, autorizado con numero de oficio 000523/2020, expediente número TM-000066-20, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey para el trámite de demolición total por 626.00 metros cuadrados para el predio ubicado en la Avenida Morelos No. 555-A, identificado con el expediente catastral 01-199-016.

f. Presenta copia de antecedente cartulina aprobada en fecha 27 de febrero de 2020, autorizado con numero de oficio 000456/2020, expediente número TM-000065-20, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey para el trámite de demolición total por 702.00 metros cuadrados para el predio ubicado en la Avenida Morelos No. 555 ote, identificado con el expediente catastral 01-199-008.

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

1.Copia de pago con número de folio LINEA-209783 de fecha 25 de febrero de 2022, relativo al pago del predial 2022, para el predio ubicado en la Avenida Padre Mier ote No. 562, identificado con el expediente catastral 01-1999-002.

2. Carta poder simple dirigida a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 27 de julio de 2022 por el presente el Guillermo García Villegas, como apoderado legal de la Institución denominada Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, otorga poder a la Arq. Mónica Elizabeth Elizondo Vidal, para llevar a cabo todas las gestiones correspondientes y gestione para el predio ubicado en las calles Morelos y Padre Mier No. 562 en la zona centro, Municipio de Monterrey, N.L. con expediente catastral 01-199-002.

3.Copia de identificación oficial INE del C. Guillermo García Villegas, apoderado legal de la Institución denominada Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, identificado con [REDACTED]

4. Copia de identificación oficial INE de la C. [REDACTED], gestora del Trámite.

5. Copia de identificación oficial de INE del C. Lic. [REDACTED] como testigo, identificado con [REDACTED]

6.Copia de identificación oficial de INE del Ing. [REDACTED] como testigo.

[Handwritten signature]
2790

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



7. Juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de Construcción (remodelación de fachada, regularización y ampliación) y uso de edificación para COMERCIO (102 – Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), 06 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro).

8. Presenta Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario de fecha 08 de septiembre de 2022, oficio No. SADM-DG/SP-0376-22, en atención a la solicitud de los lineamientos y requerimientos para la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, respecto de un predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo comercial, con una cantidad pre establecida de 102 locales en una superficie de 3,715.57 m² ubicado en Padre Mier oriente No. 562 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 01-199-002.

9. Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica de fecha 29 de junio de 2022, oficio No. OPFS 064/2022, en atención a la solicitud de Factibilidad de servicios de suministro de energía eléctrica para un predio localizado en calle Ave. Morelos y Padre Mier No. 562 Colonia Centro en el Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León.

10. Presenta Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica de fecha 21 de octubre de 2022, oficio No. OPFS 117/2022, en atención a la solicitud de Factibilidad de servicios de suministro de energía eléctrica para un predio localizado en calle Ave. Morelos y Padre Mier No. 562 Colonia Centro en el Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León.

11. comprobante para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., respecto al mes de junio del año 2022, con dirección [REDACTED]

12. 18-dieciocho Fotografías exteriores y 04 fotografía interiores del predio tema de este trámite.

13. Alineamiento vial de fecha 08 de julio de 2021, con número de expediente administrativo TV-000298-21.

14. Presenta copia de dictamen de fecha 11 de agosto 2021, mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-457/2021, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, de recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil.

15. Presenta dictamen y planos autorizados de fecha 12 de septiembre de 2022, mediante el número de oficio No. DPCE-APM-043-2022, bajo el Folio: IR22-394, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. en cuanto a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riegos y de seguridad en materia contra incendios, el folio IR22-394, contiene el proyecto de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REMODELACIÓN DE FACHADA, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (102-CIENTO DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), ubicado en manzana 199; lote 002; calle Morelos y Padre Mier No 562, zona centro, en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral 01-199-002.

16. Presenta dictamen y planos sellados de fecha 02 de junio de 2022, Ciudad de México, oficio número 0816-C/064, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el cual se otorga Vo Bo al proyecto presentado que implica: la restauración, conservación y reconstrucción de los espacio interiores y exteriores del inmueble con valor artístico conocido como "EDIFICIO LANGSTROTH" ubicado en Padre Mier número 516, con la posibilidad de realizar una ampliación remetida del alineamiento en la azotea del inmueble, así como la restauración conservación y reconstrucción de los espacios interiores y exteriores de parte de la primera crujía del inmueble con valor artístico ubicado con calle Padre Mier número 542 (Casa Gris), con la posibilidad de realizar una ampliación remetida del alineamiento en la azotea del inmueble. Lo anterior de acuerdo a los planos y memoria descriptiva anexos al presente oficio.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



17. Presenta dictamen y planos sellados de fecha 30 de mayo de 2022, bajo en número de oficio: 401.2C.2.155/2022, emitido por la Dirección del Centro INAH Nuevo León, relativo al inmueble ubicado en el domicilio calle Morelos y Padre Mier número 562 oriente, centro, Monterrey, Nuevo León, en donde se pretende u "Desarrollo Comercial que incluye locales comerciales, servicios agrupados y áreas recreativas en 4 niveles y un sótano que alberga cuatro instalaciones y cajones de estacionamiento"

18. Presenta carta responsiva del Director Responsable de Obra, el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] para el proyecto de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de Construcción (remodelación de fachada, regularización y ampliación) y uso de edificación para COMERCIO (102- locales comerciales y de servicios agrupados).

19. Presenta póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros de fecha de emisión 20 de octubre de 2022, otorgada por Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V. con vigencia de 20 de octubre de 2022 al 20 de octubre de 2023.

20. Presenta pago de reposición de arbolado de fecha 30 de junio de 2022, folio 3170000027239, lineamientos de L-000221-

21. Presenta copia factura número 10142, de fecha 30 de junio de 2022, emitida por Viveros Regionales por la cantidad de 36 árboles encino siempre verde de 2 pulgadas de diámetro.

22. Presenta oficio No. 0200/IA/22, N.A: IIAF0437131081, de fecha 03 de marzo de 2022, emitido por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, respecto al proyecto denominado "Plaza Morelos Center", referido en los sucesivo a ubicarse como EL PROYECTO, con pretendida ubicación, en avenida Padre Mier, números 542, 514, 550, 554, 562, 568 y Morelos 543, 547, 555 y 555-A, en a zona centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

23. Presenta oficio No. 2682/IA/22, N.A: IIAF1611134327, de fecha 08 de agosto de 2022, emitido por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, allegando una propuesta para el PROGRAMA INDIVIDUAL y ESTRATEGICO EQUIVALENTE AL COSTO DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL, para dar cumplimiento a la condicionante No. 23 del oficio No. 0200/IA/22 que versa como autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental para el proyecto denominado "Plaza Morelos Center", por lo anterior presenta Factura número 1039 de fecha 05 de septiembre de 2022, emitida por Arbolmax.

24. Presenta Estudio de Movilidad de fecha 21 de julio de 2022, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED], con número de cedula profesional [REDACTED] anexa carta de responsiva de fecha 08 de agosto de 2022, además copia de cedula profesional.

25. Presenta Memoria de Cálculo de fecha 13 de octubre 2022, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] número de cedula [REDACTED] anexa carta de responsiva de fecha 13 de octubre de 2022, además de copia de cedula profesional.

26. Presenta mecánica de suelos de fecha 12 de septiembre de 2022, elaborada por la empresa Perforaciones u Estudios de Suelo, S. A. se hace responsable de los resultados otorgados y firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] número de cedula profesional [REDACTED] anexa carta de responsiva de fecha 12 de septiembre de 2022, además anexa copia de cedula profesional.

27. Presenta Estudio Hidrológico de fecha septiembre 2022, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] anexa carta de responsiva de fecha septiembre 2022, además anexa copa de cedula profesional.

28. Presenta Estudio Geológico de fecha agosto 2022, elaborado por la Ingeniero Geólogo Ambiental [REDACTED] número de cedula profesional [REDACTED], anexa carta de responsiva de fecha septiembre 2022, además anexa copia de cedula profesional.

29. Presenta pago de derechos Municipales con número de folio 30100000066325 de fecha 21 de julio de 2021 por concepto de ingreso correspondiente al trámite de licencia de uso de suelo y uso de edificación.

[Handwritten signature]



ELIMINADO: 1. Nombre, 2.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.

OFICIO No.: SEDUSO/20565/2022
EXP. ADM: L-000221-21

30. Presenta copia de ingreso de trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de Construcción (remodelación de fachada, regularización y ampliación) y uso de edificación para COMERCIO (102- locales comerciales y de servicios agrupados).

SEXTO. Que al presente se anexan los siguientes **dictámenes internos**:

a. Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría el día 8-oho de julio del año 2021, mediante expediente administrativo TV No. 000298/21 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, señalando:

- a) Para la calle Padre Mier respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Escobedo respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Morelos respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

b. Mediante número de oficio **DGDV-3083/22**, dentro del Dictamen **LTA- 000102/22** de fecha 20-veinte de octubre del 2022-dos mil veintidós. La Dirección para un Desarrollo Verde, emitió lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (regularización, ampliación y remodelación de fachada) y uso de Edificación para Comercio (102-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), de un predio ubicado en Morelos y Padre Mier No, 502 Zona centro de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 01-199-002.

c. Mediante Oficio número **DPT/V/178/2022**, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, el proyecto es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.

d. Mediante Oficio número **DGMPE/103/2022**, de fecha 16-dieciseis de agosto del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió dictamen en materia de Movilidad en atención al oficio No. DGDICE/5127/2022, respecto a la licencia donde solicitan Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de construcción (regularización, ampliación y remodelación de fachada) y uso de edificación para Comercio (102 locales comerciales de servicios agrupados) en un predio ubicado en la calle Morelos y Padre Mier No. 502, centro, identificado con el expediente catastral 01-199-002, en el cual informa que se otorga visto bueno condicionado a cumplir con lo indicado en dictamen.

e. Mediante oficio número **DPT/E/077/SEPTIEMBRE/2022**, de fecha 11-once de octubre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y memoria de cálculo realizada por el Ing. [REDACTED] número de cedula [REDACTED] Asesor en Seguridad Estructural de fecha 13 de octubre de 2022 y estudio de mecánica de suelos de fecha 12 de septiembre de 2022, firmado por el Ingeniero civil [REDACTED], número de cedula [REDACTED], los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

f. Mediante oficio número **DPT/H087/2022**, de fecha 11-once de octubre del 2022-dos mil veintidós, realizado por La Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además de los Estudios Hidrológico de fecha septiembre 2022, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula 6839679, se emite **Factible** de bien cumplir con lo que se solicita en dictamen.



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2.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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/20565/2022
EXP. ADM: L-000221-21

g. Mediante oficio número **DPT/G064/2022**, de fecha 11-once de octubre de l 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio Geológico realizado por el Ingeniero Geólogo Ambiental [REDACTED], número de cedula [REDACTED] con fecha de agosto 2022, factible siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen.

SEXTO. Que al presente se anexan los siguientes **dictámenes externos**:

- Presenta dictamen con número de oficio No. **DPCE-SAP-J/R-457/2021**, de fecha 11 de agosto del 2022 dictamen emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de "MORELOS CENTER" LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA 100 LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, a ubicarse en calle Padre Mier No. 542, 516, 550, 554, 562, 568 y Morelos No. 543, 547, 555 y 555-A, entre calles de Zaragoza y Escobedo, en el centro del Municipio de Monterrey, N.L., Expedientes catastrales 01-199-003, 01-199-002, 01-199-011, 01-199-007, 01-199-004, 01-011-008 y 01-199-016, conforme al Análisis de riesgo, que fuera practicado por el C. Horacio de León Leetch, asesor externo de esta dependencia, bajo el registro número DPCE-AMP-041/2019.

- Presenta copia simple de dictamen con No. de oficio No. **DPCE-APM-043/2022, Folio: IR22-394, registro catastral: 01-199-002**, de fecha 12-doce de septiembre del 2022, emitido por la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.** para la emisión de recomendaciones a implementarse como medidas de prevención de riesgo y seguridad para revisar el predio e implementar medidas de prevención de riesgos de seguridad en materia contra incendios, contiene el proyecto FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REMDELACIÓN DE FACHADA, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (102-CIENTO DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), ubicado en manzana 199; lote 002; calle Morelos y Padre Mier No 562, zona centro, en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral 01-199-002.

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 la legislación urbanística actual; y



CONSIDERANDO:

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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, 136 fracción I, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 324, 325, 326, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso a), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracción II, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción II, VIII y IX, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 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

7/23



2792

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

V y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. Guillermo García Villegas, ostentado como apoderado legal de como apoderado legal de la Institución denominada Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fideicomiso Irrevocable de Administración F-3904, propietaria del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretenden obtener la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de Construcción (remodelación de fachada, regularización y ampliación) y uso de edificación para COMERCIO (102 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados); en el inmueble ubicado en la calle Morelos y Padre Mier No 562, zona centro, en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral 01-199-002, 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, Plano de Zonificación Secundaria E-05C 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 CENTRO , DISTRITO URBANO CENTRO** en una zona catalogada como **CS-COMERCIO Y SERVICIO**, en donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, de los cuales los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia,** son considerados como **PERMITIDOS**.

CUARTO. Por otra parte, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada por el inspector [REDACTED], número de gafete 006-13, en fecha 02 de diciembre de 2021, sin uso al momento de la visita, se marcan diferencias en plano, las cuales se notificaron y fueron subsanadas en plano arquitectónico.

QUINTO. Que el proyecto presentado, consiste en la **construcción total de 14,848.83 metros cuadrados**, de los cuales 12,294.95 metros cuadrados son por construir y 2,553.88 metros cuadrados por regularizar, 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:

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
2021 2024



	M2 por construir	M2 por regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
Cisterna	151.69	0.00	151.69	Cisterna
Sótano	2,650.28	909.65	3,559.93	Acceso y salida a estacionamiento, cuarto de basura, elevador, estacionamiento para 55-cincuenta y cinco cajones, almacén, voz y datos, planta de emergencia, elevador, escaleras, medidores, cuarto de seguridad, cuarto de servicio, transformadores y almacenes.
Planta Baja	2,381.95	909.65	3,291.60	03-tres accesos peatonales (calle Padre Mier), 40-cuarenta locales comerciales de servicios agrupados, acceso (calle Morelos), escaleras eléctricas, elevador, escaleras emergencia y medidores
2º nivel	2,667.62	734.58	3,405.20	35-treinta y cinco locales comerciales y de servicios agrupados, escaleras eléctricas, escaleras de emergencia y medidores
3º nivel	2,606.74	0.00	2,606.74	26-veintiseis locales comerciales y de servicios agrupados, 01-Local Pat planta baja, escaleras eléctricas, baños, elevadores, escaleras de emergencia y medidores
4º nivel	1,836.67	0.00	1,836.67	Local Pat (planta alta), almacén, administración, cuarto maquinas, cuarto basura, baños, escaleras eléctricas, elevador y escaleras de emergencia
Total	12,294.95	2,553.88	14,848.83	102-CIENTO DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y ESTACIONAMIENTO PARA 55-CAJONES.

SEXTO. Analizando los Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Monterrey 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo (vigentes), tenemos que el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una zona clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, en la cual indica que el predio está libre de lineamientos urbanísticos, por lo que tomando en cuenta lo indicado en el citado plan y al encontrarse el inmueble que nos ocupa en dicha zona, **no son exigibles los mismos.**

SEPTIMO. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento, según lo establecido en **Artículo 51, Fracción I**, el cual a la letra dice lo siguiente: *"En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas; Fracción II. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles"*; También es importante señalar que de acuerdo al **Artículo 78**, establecido en el Reglamento antes mencionado, hace referencia a que *"Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente"*.

Para la aplicación de lo anterior, el propietario presenta dictamen y planos sellados de fecha 02 de junio de 2022, Ciudad de México, oficio número 0816-C/064, emitido por la **Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura**, en el cual se otorga Vo Bo para realizar intervenciones

9/23



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

2793

mayores, en el proyecto de CENTRO COMERCIAL conocido como "MORELOS CENTER" que implica intervenciones en los inmuebles ubicados en la Colonia Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los cuales son los siguientes: Padre Mier número 516 (cuenta con catastral 01-199-004), Padre Mier número 554, 562, 568, (cuenta catastral 01-199-011), Padre Mier número 562 (cuenta catastral 01-199-002), Padre Mier número 542 (cuenta catastral 01-199-003), Morelos número 555 (cuenta catastral 01-199-008), Morelos números 555-A (cuenta con catastral 01-199-016) y Morelos Números 543 y 547 (cuenta catastral 01-99-007), se informa lo siguiente: El inmueble conocido "EDIFICIO LANGSTROTH" ubicado en la calle : **Padre Mier número 516** y el Inmueble conocido como "CASA GRIS" ubicado en la calle **Padre Mier número 542**, están incluidos en la Relación INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, así mismo, el inmueble ubicado en la calle Morelos número 555-A, no está incluido en la Relación INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo, es colindante con el Inmueble reconocido como "BANCO MERCANTIL" ubicado en la calle Ignacio Zaragoza s/n, el cual sí está incluido en la Relación INBAL de Inmuebles con valor Artístico y son competencia de esta dependencia federal normativa.

Se otorga Vo Bo., al proyecto presentado que implica; la restauración, conservación y reconstrucción de los espacio interiores y exteriores del inmueble con valor artístico conocido como "EDIFICIO LANGSTROTH" ubicado en la calle Padre Mier número 516, con la posibilidad de realizar una ampliación remetida del alineamiento en la azotea del inmueble, así como la restauración conservación y reconstrucción de los espacios interiores y exteriores de parte de la primera crujía del inmueble con valor artístico ubicado con calle Padre Mier número 542 (Casa Gris), con la posibilidad de realizar una ampliación remetida del alineamiento en la azotea del inmueble. Lo anterior de acuerdo a los planos y memoria descriptiva anexos al presente oficio.

Además, presenta dictamen y planos sellados de **fecha 30 de mayo de 2022**, bajo en número de oficio: **401.2C.2.155/2022**, emitido por la **Dirección del Centro INAH Nuevo León**, relativo al inmueble ubicado en el domicilio calle Morelos y Padre Mier número 562 oriente, centro, Monterrey, Nuevo León, en donde se pretende realizar un "Desarrollo Comercial que incluye locales comerciales servicios agrupados y áreas recreativas en 4 niveles y un sótano que alberga cuatro instalaciones y cajones de estacionamiento", se le informa fueron revisadas las condiciones en que se encuentra el inmueble por personal técnico de la Sección de Monumentos Históricos de este Centro INAH Nuevo León, y se revisó la documentación anexada al trámite.

Que el inmueble ubicado de calle Zaragoza esquina con la calle José María Morelos oriente centro de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, denominado BANCO MERCANTIL" se encuentra en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Instituto Nacional de Antropología e Historia, bajo la ficha I-0011900782 en la que se constata que su fecha de instrucción del inmueble data del siglo XIX, siendo proyecto del arquitecto Alfred Giles, por lo que está considerado como Monumento Histórico por la determinación de la Ley Federal sobre Momentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en lo dispuesto en sus artículos 35 y 36 fracción I, siendo una obra civil relevante de carácter privado con valor histórico, siendo importante inmueble colindante con el proyecto ubicado sobre la calle Morelos y Padre Mier oriente, número 562, centro, Monterrey, Nuevo León. Por lo tanto, de conformidad con el artículo 6 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e históricas y 44 de su Reglamento, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, deberán obtener el permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el cual se expedirá una vez satisfechos los requisitos.

Que el inmueble ubicado sobre la calle Padre Mier número 542 oriente, denominada "Casa Gris", oriente centro de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, se encuentra se encuentra en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Instituto Nacional de Antropología e Historia, bajo la ficha I-008600088, en la que se constata que su fecha de instrucción de la construcción del inmueble data del siglo XIX, por lo que está considerado como Monumento Histórico por la determinación de la Ley Federal sobre Momentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en lo dispuesto en sus artículos 35 y 36 fracción I, siendo una obra civil relevante de carácter privado con valor histórico, Por lo tanto de conformidad con el artículo 6 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e históricas y 44 de su Reglamento, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, deberán obtener el permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que a la letra dice:

"ARTICULO 6º.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso restaurarlos en los términos del artículo siguiente, previa autorización del Instituto correspondiente.

Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el



remiso del Instituto correspondieren que se expedirá una vez patichuecos los requisitos que se exijan en el Reglamento".
Es importante mencionar que, dentro del conjunto de inmuebles que conforman el proyecto, se encuentra el inmueble denominado "EDIFICIO LANGSTROTH" el cual se encuentra ubicado en la calle Padre Mier número 516, esquina con la calle Escobedo, en el Centro de Monterrey, Nuevo León, se encuentra en el Catálogo de inmuebles Protegidos establecido en 1985 por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, protegido con el Catalogo de Inmuebles de Instituto Nacional de Bellas Artes y en 1999 y en la catalogación realizado por ambas instituciones en conjunto con CONARTE para el Centro de Monterrey en el año 2000.

De acuerdo a lo anterior y atento a lo referido a lo ya citado, no se le aplica la norma de estacionamiento, sin embargo el proyecto cuenta con un área de estacionamiento ubicada en la planta arquitectica sótano, con un total de 55-cicuenta y cinco cajones de estacionamiento de los cuales 03-tres son para cajones de discapacitados, de acuerdo al plano del proyecto acompañado al presente trámite.

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 la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REMDELACIÓN DE FACHADA, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para COMERCIO (102-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS);** 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 la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REMDELACIÓN DE FACHADA, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para COMERCIO (102-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS);** en el inmueble ubicado en **MORELOS Y PADRE MIER No. 562 EN EL CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)01-199-002**, que cuenta con una superficie total de **3,715.5741 metros cuadrados**, donde se autorizan construir 12,294.95 metros cuadrados y se regulariza una construcción de 2,553.88 metros cuadrados, lo que genera una **construcción total de 14,848.83 metros cuadrados.**

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

A) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

- a) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 07 y 07 de 07), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- b) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- c) Una copia de los planos aprobados de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (remodelación de fachada, ampliación y regularización) y uso de Edificación para Comercio (102-ciento dos locales comerciales y de servicios agrupados) para deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**
- d) Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán**



GOBIERNO DE MONTERREY
2021 - 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE



ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319, fracción I, de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

e) De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de **5-cinco años** computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

f) 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.).

g) 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 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.

h) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la 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 la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

i) Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

j) Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir 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 del Estado de Nuevo León.

k) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

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

m) 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.

n) 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.

o) Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

p) 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 para 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.

q) 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de

Gobierno de Monterrey
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO SOSTENIBLE
2021-2024

APPS



reparación o reposición con cargo a los responsables.

r) Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

s) Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

t) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización

u) Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros de acuerdo a lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

v) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

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

B) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

a) La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

b) En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

c) 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 licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes.

d) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para COMERCIO (102-ciento dos Locales Comerciales de Servicios Agrupados).

e) 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).

f) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 55-cincuenta y cinco cajones de estacionamiento y dentro de los mismos cuenta con 03-tres cajones de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.

g) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

h) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.

i) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.



- j) Deberá conservar 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.
- k) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- l) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- m) 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.
- n) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- o) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- p) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

C) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/077/SEPTIEMBRE/2022, de fecha 11-once de octubre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
2. Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
3. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
4. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir 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, 2019.

D) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/178/2022, de fecha 25-veinticinco de agosto 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a. Para la calle Padre Mier deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la calle Escobedo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c. Para la calle Morelos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d. En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

- 2) De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.2.155/2022 de fecha 30



de Mayo del 2022, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, (se adjunta también planos correspondientes a revisión), en el cual se nos informa que el predio colinda con un inmueble de importante valor histórico (Banco Mercantil) y que dentro del predio se encuentra el inmueble denominado "Casa Gris" el cual se encuentra en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del INAH. Así mismo, dentro del predio también se encuentra el inmueble denominado "Edificio Langstroth" el cual forma parte de del catálogo de inmuebles protegidos por el INAH y protegido por el catalogo del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura el cual deberá solicitar la aprobación por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Al respecto, también se presenta el Oficio 0816-C/0640 de fecha 02 de junio del 2022 firmado por el Arq. José María Bilbao Rodríguez, Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble INBAL en el cual se otorga visto bueno al proyecto presentado.

Considerando lo anterior, se considera factible la regularización y ampliación solicitada, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones.

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Ahora bien, con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- II. En los destinados a estancias infantiles;
- III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
- IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

4) Aunque el proyecto entra dentro de los supuestos que indica el artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el proyecto presentado a revisión propone cajones de estacionamiento ubicados en un sótano. Por lo anterior, deberá cumplir con lo siguiente:

5) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

6) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

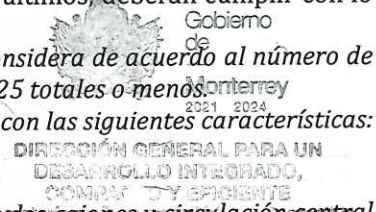
Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

7) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del

[Firma manuscrita]
2796



Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. La rampa de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

9) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno. Los cajones de estacionamiento correspondientes a los locales comerciales deben estar independientes a los destinados a los otros usos. Los cajones de estacionamiento destinados a las oficinas deberán estar independientes a los destinados a los otros usos.

10) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

11) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

12) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

13) El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

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

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

15) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.

17) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

18) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

19) De acuerdo Oficio DGMEP/103/2022 de fecha 16 de agosto del 2022 firmado por el Arq. [REDACTED]

Monterrey
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



20) Director General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, los Propietarios y Titulares del Desarrollo quedan obligados a cumplir con los siguientes requisitos, los cuales deberán realizar antes de entrar en operación:

- El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en los planos autorizados.
- El solicitante se compromete a llevar a cabo, en su totalidad, las adecuaciones geométricas marcadas en el plano autorizado.
- El solicitante se compromete al suministro, instalación y todo lo necesario hasta la correcta puesta en funcionamiento de la modernización de semáforos, así como la incorporación de semáforos peatonales.
- Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que ya se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción inmediata de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado.
- El solicitante deberá delimitar las zonas a intervenir con los dispositivos para el control del tránsito necesarios para salvaguardar las zonas mencionadas según las normas vigentes.

21) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

E) En materia ambiental, la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emite lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de construcción (remodelación de fachada, regularización y ampliación) y Uso de edificación para COMERCIO (102-ciento dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) de un predio ubicado en Morelos y Padre Mier No. 562 zona centro, de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 01-199-002.

Deberá cumplir con los siguientes términos:

Durante la etapa de ampliación y remodelación de fachada. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación y remodelación.
4. El horario de las actividades de ampliación y remodelación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
5. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrá 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. Las obras de ampliación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría



de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).

11. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.

12. En caso de que los residuos de ampliación sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de la ampliación derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.

14. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).

15. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.

16. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).

17. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).

18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

19. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.

20. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

21. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

22. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

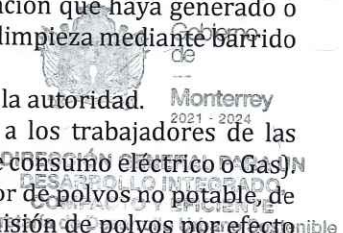
23. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

24. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

25. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

26. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

27. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en





condiciones normales.

28. Deberá de colocar mamparas o tapiáles en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

29. 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).

30. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Morelos Center" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 0200/IA/22).

31. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Morelos Center".

32. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

33. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

34. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

35. 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

36. 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.

37. 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 locales comerciales).

38. 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.

39. 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

40. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

41. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

42. 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.

43. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

44. 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.

[Firma manuscrita]
2798



Emisiones al Aire

45. En caso de contar con área de cocina ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea (el cual no deberá colindar con casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control.

46. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

48. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

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

50. 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

51. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Art. 197 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).

52. 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.

53. 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.

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

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

Reforestación

56. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 36-treinta y seis árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron los 36 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),

Imagen Urbana

57. 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.

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

La Secretaría 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.

Gobierno de
Monterrey
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

F) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
 - Aislamiento en muros exteriores/Envolvente
 - Aislamiento de sistemas de calefacción
 - Aislante térmicos Sistema vidriados

BRCS



- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.



Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
 - Sistema de paneles fotovoltaicos
 - Aerogeneradores
 - Sistema geotérmico
 - Calentadores solares de agua

G. En materia de Seguridad Civil deberá respetar las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de "MORELOS CENTER" LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA 100 LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, a ubicarse en calle Padre Mier No. 542, 516, 550, 554, 562, 568 y Morelos No. 543, 547, 555 y 555-A, entre calles de Zaragoza y Escobedo, en el centro del Municipio de Monterrey, N.L., Expedientes catastrales 01-199-003, 01-199-002, 01-199-011, 01-199-007, 01-199-004, 01-011-008 y 01-199-016, conforme al Análisis de riesgo, que fuera practicado por el C. Horacio de León Leetch, asesor externo de esta dependencia, bajo el registro número DPCE-AMP-041/2019.

H. En materia de Seguridad en el cual deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la por la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.** para la emisión de recomendaciones a implementarse como medidas de prevención de riesgo y seguridad para revisar el predio e implementar medidas de prevención de riesgos de seguridad en materia contra incendios, contiene el proyecto FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REMODELACIÓN DE FACHADA, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (102-CIENTO DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), ubicado en manzana 199; lote 002; calle Morelos y Padre Mier No 562, zona centro, en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral 01-199-002.

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 iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento 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. Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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.



OFICIO No.: SEDUSO/20565/2022
EXP. ADM: L-000221-21

SEPTIMO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado

OCTAVO. 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.

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

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REMEDIACIÓN DE FACHADA, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para COMERCIO (102-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS);** 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 Monterrey 2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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 [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 13:30 horas del día 14 del mes de Noviembre del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angelis Nunez
No. DE GAFETE _____
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]

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.



