



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

INSTRUCTIVO

AL C. MANUEL CANO DE ANDA, REPRESENTANTE LEGAL DE "BANCA MIFEL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL (FIDEICOMISO 2443/2017) Y DE SCOTIABANK INVERLAT, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT" (FIDEICOMISO 1451028).

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: EN LA AV. PINO SUAREZ NORTE No. 125, CENTRO DE ESTA CIUDAD. Presente.-

Dentro del expediente administrativo L-000081-19, relativo a la solicitud presentada por el C. Manuel Enrique Cano de Anda, ostentado como apoderado legal de BANCA MIFEL, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL (fideicomiso 2443/2017) Y SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (FICEICOMISO 1451028649), la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución, que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidos. ----- VISTO.- El expediente administrativo No. L-000081-19, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de marzo del 2019-dos mil diecinueve, por el C. Manuel Enrique Cano de Anda, en representación legal de BANCA MIFEL, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL (fideicomiso 2443/2017) Y SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (FICEICOMISO 1451028649), respecto de los inmuebles ubicados en la AV. CONSTITUCIÓN S/N EN LA COLONIA MIRADOR DE ESTA CIUDAD e identificados con los expedientes catastrales número 70)02-103-005 y 02-103-007; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (116-CIENTO DIECISÉIS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, (74-SETENTA Y CUATRO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (2-DOS) RESTAURANTES, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales tienen superficies de 3,730.80 metros cuadrados y 4,819.96 metros cuadrados respectivamente, sobre los que existe una construcción de 2,698.00 metros cuadrados que se desea demoler totalmente, para posterior a ello, realizar una construcción de 119,532.27 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

RESULTANDO

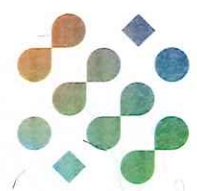
PRIMERO. El C. Lic. Manuel Enrique Cano de Anda, apoderado Legal del Fideicomiso 2443/2017 de Banca Mifel, S.A.I.B.M., Grupo Financiero Mifel y del Fideicomiso 1451028649 de Scotiabank Inverlat, S.A.I.B.M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, elabora, firma y presenta solicitud de trámite para los predios ubicados en la Av. Constitución S/N colonia Mirador, Municipio de Monterrey, identificados con los números de expedientes catastrales 70)02-103-005 y 02-103-007, con la cual pretende obtener las Licencias de Demolición Total, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (116 viviendas), Locales Comerciales de Servicios Agrupados (74 unidades) y Restaurantes (02 unidades), solicitando además número Oficial.



DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD FINANCIERA Y DESARROLLO INTEGRADO COMPARTAMENTO DE EXPEDIENTES

Handwritten signatures and the number 1257

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



SEGUNDO. Se presenta escrito libre firmado por parte del C. Lic. Manuel Enrique Cano de Anda, apoderado Legal del Fideicomiso 2443/2017 de Banca Mifel, S.A.I.B.M., Grupo Financiero Mifel y del Fideicomiso 1451028649 de Scotiabank Inverlat, S.A.I.B.M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, mediante el cual solicita Licencia de Uso de Suelo de los expedientes catastrales 02-103-009 y 02-103-020; Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, Restaurante y Estacionamiento, sobre los lotes identificados con expediente catastral 02-103-005 y 02-103-007, ubicados en Ave. Constitución S/N, Zona Centro del Municipio de Monterrey, adjuntando para ello los planos, estudios, vistos buenos y antecedentes necesarios y requeridos por la normatividad vigente en la materia para su autorización.

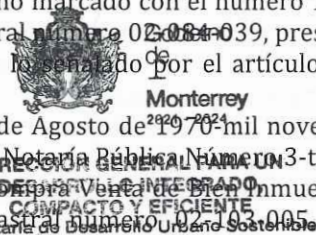
TERCERO. Para acreditar que los inmuebles descritos son propiedad de sus poderdantes, los que a continuación se describen:

a. Copia simple de la Escritura Pública Número 32,090-treinta y dos mil noventa, de fecha 12-doce de mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidos con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, por el cual se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Administración Traslato de Dominio con Reserva del Derecho de Reversión, expedido para uso de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, como fiduciaria en dicho fideicomiso, en el que intervienen entre otros los inmuebles identificados con los expedientes catastrales 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020.

b. Copia simple del acta fuera de protocolo 075/76,682/20 de fecha 10 de febrero del 2020, relativo a la ratificación de firmas del escrito dirigido a la licenciada Silvia Yolanda Obregón Cabriales, Primer Registrador del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del cual se solicita la inscripción de la Fusión de lotes 02-103-009, 02-103-020 y 02-103-007 con superficies de 777.25 metros cuadrados, 777.25 metros cuadrados y 3,265.46 metros cuadrados respectivamente, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N.L., constancia de inscripción registrado bajo el número 1185, volumen 123, libro 24, sección auxiliares, unidad Monterrey de fecha 24 de febrero del 2020.

c. Copia simple de Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de enero del 2019, ratificado ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 075/76,706/20, de fecha 12-doce de febrero del 2020-dos mil veinte; celebrado por una parte el Fideicomiso Traslato de Dominio con Derecho de Reversión Numero 1451028649, representada en este acto por el señor Manuel Enrique Cano de Anda, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "ARRENDATARIO" y por otra parte el Fideicomiso Irrevocable de Administrador con Actividades Empresariales Número 2443/2017 representada en este acto por el señor Manuel Enrique Cano de Anda, a quien en lo sucesivo se le denominará como "ARRENDADOR", con respecto a los lotes de terreno marcados con los números 8-ocho y 9-nueve de la manzana 12-doce, con superficie de 1,492.95 metros cuadrados, lote 10-diez y 11-once de la manzana 12-doce, con superficie de 1,516.23 m2, que en conjunto consta de 3,009.18 m2 y cuentan con expediente catastral número 02-084-036 y el lote de terreno marcado con el número 11-once de la manzana 12-doce, con una superficie de 745.63 m2 y cuenta con expediente catastral número 02-084-039, presentado para dar cumplimiento a la normativa de cajones de estacionamiento y de acuerdo a lo señalado por el artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L.

d. Escritura Pública número 4,760-cuatro mil setecientos sesenta de fecha 14-catorce de Agosto de 1970-mil novecientos setenta, pasada ante la fe del Licenciado Ángel López Siller, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 103-tres, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; la cual contiene un Contrato de Compra-Venta de Bien Inmueble con una superficie total de 3,730.80 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral número 02-103-005, a favor de PANTEÓN DE DOLORES, SOCIEDAD ANÓNIMA e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo número 1973, volumen 33, volumen 172, libro 40 sección I, subsección gran propiedad de fecha 28 de





No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

septiembre de 1970.

e. Copia de Acta Aclaratoria de fecha 23-veintitres de octubre del 2018, respecto al Contrato de Fideicomiso de Administración Traslato de Dominio con Reserva del Derecho de Reversión, ratificada en Acta Fuera de Protocolo Número (122/168,111/18) de fecha 01-un día del mes de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, en la cual se hace constar que Manuel Enrique Cano de Anda en su carácter de Apoderado Legal de BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO MIFEL, ocurre a ratificar en todo y cada una de sus partes el contenido íntegro del documento en referencia a la aclaración del testimonio de la Escritura Pública Número 32,090, inscrita en el Registro Público bajo número 7030, volumen 119, libro 141, sesión auxiliar, unidad Monterrey, con fecha 9-nueve de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho.

f. Copia simple de Escritura Pública Número 33,492-treinta y tres mil cuatrocientos noventa y dos de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, pasado ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo al SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO (el segundo convenio modificatorio) al Contrato de Fideicomiso de Administración Traslato de Dominio con Reserva del Derecho de Reversión, identificado para efectos administrativos con el número "2443/2017, respecto del cual "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL aparece como fiduciaria del mismo. Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 1227, volumen 141, libro 50, sección Res. y Conv. Diversos, unidad Monterrey de fecha 28 de marzo del 2018.

CUARTO. Para acreditar la personalidad jurídica del solicitante, se presenta lo siguiente:

a. Copia simple de Escritura Pública Número 36,936-treinta y seis mil novecientos treinta y seis, de fecha 18-dieciocho de junio del 2018-dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante la cual los señores en su carácter de Delegados Fiduciarios de

Scottiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Scottiabank Inverlat, otorgan Poder Especial para Actos de Administración a favor de los señores

Manuel Enrique Cano de Anda y

b. Copia simple de credencial para votar de Manuel Enrique Cano de Anda expedida por el Instituto Federal Electoral, bajo el número y una vigencia 2024.

c. Copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 122/163195/18, de fecha 15 de Junio del 2018, por la cual se adjunta y certifica la Escritura Pública Número 32,103-treinta y dos mil ciento tres de fecha 12-doce de mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasado ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante la cual los Licenciados en su

carácter de Delegados Fiduciarios de **Banca Mifel**, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando por instrucciones del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "C" del **fideicomiso número 2443/2017**, otorgan Poderes y Facultades a favor de los señores

Manuel Enrique Cano de Anda,

d. Carta poder simple de fecha 5-cinco de abril del 2022-dos mil veintidós, mediante la cual **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, Fideicomiso número 1451028649 y BANCA MIFEL S.A., GRUPO FINANCIERO MIFEL, Fideicomiso número 2443/2017**, a través de su apoderado legal, Licenciado Manuel Enrique Cano de Anda, lo otorgan a favor de respecto a los trámites a realizar en esta Secretaría con relación a los inmuebles identificados catastralmente con los número 02-103-005 y 02-103-007.

e. Carta poder simple de fecha 5-cinco de abril del 2022, mediante la cual el suscrito **Manuel Enrique Cano de Anda** apoderado legal del Fideicomiso número 1451028649, **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK**



Manuscrito y sello con el número 1258



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Número 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.

No. de Oficio: SEDUE 19663/2022
Expediente Administrativo L-000081-19

INVERLAT y del Fideicomiso número 2443/2017, BANCA MIFEL, S.A., GRUPO FINANCIERO MIFEL, otorgado a favor de Arq. anexando copias de

las credenciales para votar del INE de los dos primeros y del C.

f. Copia simple de la credencial para votar a nombre de Electoral otorgada bajo el número y una vigencia al 2024. expedida por el Instituto Federal

g. Copia simple de la credencial para votar a nombre de Electoral, con una vigencia al 2026. expedida por el Instituto Nacional

h. Copia simple de la credencial para votar a nombre de Electoral, con una vigencia al 2029. expedida por el Instituto Federal

i. Copia del recibo de pago con número de folio 362D-1847 de fecha 26 de enero de 2022, relativo al pago del predial 2022, para el predio ubicado en la Avenida Constitución s/n Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 02-103-005.

j. Copia del recibo de pago con número de folio 341-C-3016 de fecha 12 de Julio de 2022, relativo al pago del predial 2022, para el predio ubicado en la Avenida Constitución s/n Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 02-103-007.

QUINTO. Que el interesado presenta los siguientes antecedentes:

1. Copia del Plano de la Construcción Aprobado por el Comité de Planificación del Estado de Nuevo León de fecha 19-diecinueve de Julio de 1969-mil nueve cientos sesenta y nueve, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-103-005, constancia certificada por el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, en fecha 07-siete de Agosto del 2018-dos mil dieciocho.

2. Copia de Cartulina, con No. de Expediente **TM-000292-17**, de fecha 09-nueve de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la antes llamada Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de **2,355.00 m2**, para el predio identificado con el expediente catastral (70) 02-103-009.

3. Copia de Cartulina, con No. de Expediente **TM-000293-17**, de fecha 09-nueve de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la anteriormente denominada Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de **2,466.00 m2**, para el predio identificado con el expediente catastral (70) 02-103-020.

4. Copia de Cartulina, con No. de Expediente **TM-000294-17**, de fecha 09-nueve de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la antes Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de **7,382.00 m2**, para el predio identificado con el expediente catastral (70) 02-103-007.

5. Copia de Instructivo, emitido por ficio No. **SEDUE 1122/2018**, dentro del Expediente Administrativo **L-000325-18**, de fecha 21-veintiuno de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **Licencia de Construcción únicamente para Excavación y Movimientos de Tierra**, para el predio ubicado en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, identificados bajo los números de expedientes catastrales (70) 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020, en la Ciudad de Monterrey, N.L.

6. Copia de Instructivo, emitido mediante Oficio No. **SEDUE 9766/2019**, dentro del Expediente Administrativo número **L-000464-17**, de fecha 26-veintiseis de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y por el cual se autoriza la **Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, Comercio y Servicios**, para el predio ubicado en la Avenida Constitución S/N, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral **(70)02-103-007**, en la Ciudad de Monterrey, N.L.

7. Copia de Instructivo, emitido mediante oficio No. **SEDUE 9767/2019**, dentro del Expediente Administrativo número **L-000486-17**, de fecha 26-veintiseis de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, por la antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y por el cual se autoriza la **Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, Comercio y Servicios**, para el predio ubicado en la Avenida Constitución S/N, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral **(70)02-103-005**, en la Ciudad de Monterrey, N.L.



8-01



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

8. Copia de Instructivo y Plano, emitido en fecha 04-cuatro de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, por Oficio 12705/SEDUE/2019, dentro del Expediente Administrativo No. S-114/2019, y por el cual la entonces llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Fusión en 01-una porción, de 03-tres lotes identificados con los expedientes catastrales 02-103-007 con una superficie de 3,265.46 m2, 02-103-009 con una superficie 777.25 m2, 02-103-020 con una superficie de 777.25 m2, los cuales se fusionan para formar un Lote con una superficie de 4,819.96 m2, para el predio identificado bajo el Expediente Catastral No. (70) 02-103-007, ubicado en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey, N.L.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282, 283, 286, 288, 290, 293, 294, 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; artículos 3 fracción III, 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 2, 139, 160, 160BIS y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L.; y

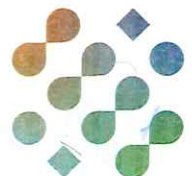
CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 399, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Tercero, Quinto, Octavo y Noveno de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282, 283, 286, 288, 290, 293, 294, 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2, inciso b), 12 fracción I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, II punto 2.3, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160bis, 162 fracciones I a XV, 166, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I y IV, 30, 53, 54, 58, 64, 91, 92, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Ahora bien, cabe señalar, que de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios señalados se encuentran ubicados en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO, en una zona clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, donde los usos solicitados para 1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote), 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los números 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Camidarrápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), 3.4.5 Restaurante y 3.9.4 Oficinas Administrativas, se consideran como PERMITIDOS.

No obstante lo anterior, es preciso señalar, que los predios identificados con los expedientes catastrales 02-103-005 y 02-103-007 con superficies de 3,730.80 metros cuadrados y 4,819.96 metros cuadrados respectivamente, cuentan con la licencia de Uso de suelo para los usos que se mencionan en los puntos 6 y 7 del apartado de resultando QUINTO, sin

Handwritten signature and stamp with number 1259



embargo, el lote 007 se otorgó únicamente para una superficie de 3,265.46 metros cuadrados, por lo que, el resto de 1,554.50 metros cuadrados se examina mediante la presente para MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, por tanto, bajo esas circunstancias, en términos de lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano mencionado, artículo Transitorio Quinto, que establece: **"QUINTO.-** La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación.", así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: **"ARTICULO TERCERO.-** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento."; por lo que, al incluir todos los predios descritos como parte de un mismo proyecto, resulta **FACTIBLE** lo solicitado y por ello preciso entrar al estudio de la presente para determinar los lineamientos correspondientes.

TERCERO. Ahora bien, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría el 29-veintinueve de marzo del 2019-dos mil diecinueve, se observó que: "... sin uso, no existe construcción, se encuentra en proceso de excavación, no existen cajones de estacionamiento"...

CUARTO. Que el proyecto presentado, consiste en la demolición total de la construcción existente de 2,698.00 metros cuadrados construcción y la construcción de 119,532.27 metros cuadrados, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	M2 Existentes por demoler	M2 Por Construir	M2 Total	Distribución
Sótano 05	0.00	7,063.35	7,063.35	Rampa, escaleras, vestíbulo de elevadores, elevadores, cubos de ventilación, 197-cajones de estacionamiento. (08-cajones para personas con discapacidad)
Sótano 04	0.00	7,063.35	7,063.35	Rampa, escaleras, vestíbulo de elevadores, elevadores, cubos de ventilación, 197-cajones de estacionamiento. (08-cajones para personas con discapacidad)
Sótano 03	0.00	7,063.35	7,063.35	Rampa, escaleras, vestíbulo de elevadores, elevadores, cubos de ventilación, 197-cajones de estacionamiento. (08-cajones para personas con discapacidad)
Sótano 02	0.00	7,063.35	7,063.35	Rampa, escaleras, vestíbulo de elevadores, elevadores, cubos de ventilación, 197-cajones de estacionamiento. (08-cajones para personas con discapacidad)
Sótano 01	0.00	7,063.35	7,063.35	Rampa, escaleras, vestíbulo de elevadores, elevadores, cubos de ventilación, 08-cuartos de máquinas y 169-cajones de estacionamiento(11-cajones para personas con discapacidad)
Planta Baja	1,086.58	5,486.86	5,486.86	Rampa, acceso calle interna, 29-locales comerciales, escaleras, elevadores, baños hombres, baños mujeres, áreas técnicas, pasillo de servicios, circulación comercio, acceso, vestíbulo de oficinas, vestíbulo vivienda, vestíbulo sky deck, comercio de doble altura, elevadores, escaleras, recibidor hr, recibidor sky deck, recibidor rd, recibidor lr.
Mezzanine	1,611.42	4,723.44	4,723.44	Escaleras, 11-locales comerciales, baños integrados, baños hombres, baños mujeres, cuarto de máquinas, botega, áreas técnicas, pasillo de servicios, circulación; elevadores, escaleras y

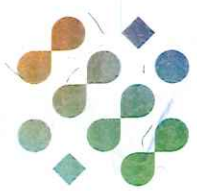
8397



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022
Expediente Administrativo L-000081-19

				lobby.
Nivel 02	0.00	4,392.10	4,392.10	Escaleras, 15-locales comerciales, terraza techada, escaleras, elevadores, baños hombres, baños mujeres, cuarto de máquinas, bodega, áreas técnicas, pasillo de servicios, circulación, elevadores, escaleras y área comercial.
Nivel 03	0.00	4,240.90	4,240.90	Escaleras, 13-locales comerciales, escaleras, elevadores, baños hombres, baños mujeres, cuarto de máquinas, bodega, áreas técnicas, pasillo de servicios, circulación; elevadores, escaleras y área comercial.
Nivel 04	0.00	2,346.76	2,346.76	Escaleras, 06-locales comerciales, escaleras, elevadores, baños hombres, baños mujeres, cuarto de máquinas, área de maniobras, circulación; elevadores, escaleras y área comercial.
Nivel 05	0.00	975.18	975.18	Escaleras/ vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 06	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 07	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 08	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 09	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 10	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 11	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 12	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 13	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 14	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 15	0.00	975.18	975.18	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, Oficinas; 04-cubiculos de Oficinas y 04-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 16	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción; Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 17	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción; Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 18	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción; Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 19	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción; Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 20	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción; Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 21	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción; Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 22	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción; Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 23	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción;

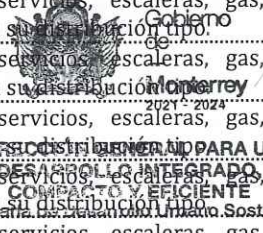
Handwritten signature and number 1260



Expediente Administrativo L-000081-19

				Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 24	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 25	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 26	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 27	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 28	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 29	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 30	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 31	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 32	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 33	0.00	1,007.13	1,007.13	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, aseo, site, recepción, Oficinas, 04-cubiculos de Oficinas y 05-cubiculos de Sala de Juntas.
Nivel 34	0.00	1,008.48	1,008.48	Escaleras, vestíbulo de elevadores, 06-cuartos de Maquinas.
Nivel 35	0.00	1,026.92	1,026.92	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, servicios, gas, hidro eléctrico, amenidades, camastros y alberca.
Nivel 36	0.00	670.73	670.73	Escaleras, vestíbulo de elevadores, sanitarios, servicios, gas, hidro eléctrico, amenidades y terraza.
Nivel 37	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 38	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 39	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 40	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 41	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 42	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 43	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 44	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 45	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 46	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 47	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 48	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.

ges. 



SECRETARÍA DE ENERGÍA
 PARA UN
 DESARROLLO INTEGRADO,
 COMPACTO Y EFICIENTE
 SOSTENIBLE



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022
Expediente Administrativo L-000081-19

				eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 49	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 50	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 51	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 52	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 53	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 54	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 55	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 56	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 57	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 58	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 59	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 60	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 61	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 62	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 63	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 64	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 65	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, servicios, escaleras, gas, hidro, eléctrico, 04-Departamentos, con su distribución tipo.
Nivel 66	0.00	1,034.13	1,034.13	Vestíbulo de los elevadores, gas, hidro, eléctrico, 06-cuartos de Maquinas.
Nivel 67	0.00	440.11	440.11	Vestíbulo de los elevadores, maquinas, escaleras, servicio, 02-restaurantes y terraza sin techar.
Total	2,698.00	119,532.27 m2	119,532.27 m2	Multifamiliar (116) Viviendas por Departamento, (74) Locales Comerciales de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, (2) Restaurantes.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

QUINTO. Considerando lo anterior y los antecedentes con los que cuentan los inmuebles, los cuales se encuentran en el propio apartado, el proyecto deberá seguir respetando los lineamientos urbanísticos y obligaciones que le fueron impuestos al otorgar los mismos, por lo que, para la superficie de 8,550.76 metros cuadrados, deberá respetarse los siguientes:

[Handwritten signature]
BLT
1291



Lineamientos	8,550.76 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	6,413.07	0.68	5,803.08	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00 veces la superficie del predio	85,507.60	*9.85	*84,215.52	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	2,137.69	0.32	2,747.68	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.15	1,282.61	0.15	1,283.87	Si cumple
No. de Niveles Máximo	+12 NIVELES		67 NIVELES		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 METROS		4.00 METROS		Si cumple
Densidad	** 150 Viv/Ha.		** 116 viv		Si cumple

* La aplicación del CUS, se consideró de acuerdo a lo referido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; que a la letra dice: "**ARTÍCULO 48.** El CUS no será aplicable en los siguientes casos: Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle."

**Respecto a la DENSIDAD, a estos predios les corresponde una densidad bruta de 150 viviendas por hectárea, sin embargo, atento a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos en cita, que a la letra dice: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco."; resulta entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 150 viviendas por hectárea/0.75(factor), da como resultado 200 viviendas por hectárea, entonces, 10,000 m2 divididos por las 200 viviendas, resultan 50.00 m2 por vivienda. Si la superficie de los predios que nos ocupan es de 8,550.76 m2 al dividirlos por los 50.00m2, generan un total de 171 viviendas.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	116 viviendas	116 cajones	1,092 cajones (957 cajones dentro del predio y 135 cajones a distancia (inmuebles arrendados))	
Locales Comerciales de Servicios Agrupados	30.00	M2	13,320.00	444 cajones		
Oficinas Administrativas	45.00	M2	22,365.00	497 cajones		
Restaurantes	15.00	M2	216.64	14 cajones		
REQUIERE UN TOTAL			1,071- CAJONES			

Considerando el proyecto solicitado, el propietario propone como alternativa para la solución del requerimiento de cajones de estacionamiento, 135-ciento treinta y cinco cajones en los predios identificados con los expedientes catastrales (70)02-084-036 y 02-084-039, ubicados en la calle Ocampo esquina con Mirador, en la Zona Centro de Monterrey N.L. Lo anterior sustentado en el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala: "**ARTÍCULO 50.** En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con el 70-cien por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 60-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes: I, IV Y V II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

Gobierno del Estado de Nuevo León
Monterrey, N.L.
2022
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN GOBIERNO INTEGRADO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V. Colocar letreros en el predio señalando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

En el caso de obras nuevas en el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento hasta en un 50-cincuenta por ciento en otros predios, debiendo observarse las condicionantes señaladas en este artículo."

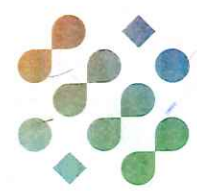
Requisitos que fueron cubiertos, en cuanto al punto IV, el solicitante anexó contrato de arrendamiento notariado bajo el número de Acta fuera de protocolo 075/76,706/20-cero setenta y cinco diagonal setenta y seis mil setecientos seis diagonal veinte, de fecha 12-doce de Febrero del 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaria Publica Numero (75)setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, celebrado por una parte el Fideicomiso traslativo de dominio con derecho de reservación número 1451028649, como arrendador, representada en este acto por el Sr. Manuel Enrique Cano de Anda y por la otra parte el Fideicomiso irrevocable de administración con actividades empresariales número 2443/2017, como Arrendatario a través de su representante Legal el Sr. Manuel Enrique Cano de Anda.

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

SÉPTIMO. Obran anexados en autos los siguientes documentos, estudios y dictámenes externos:

- Oficio No. DPC-SAP-J/R-186/2018, de fecha 25-veinticinco de junio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el cual otorga medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar durante la etapa de construcción, para el proyecto "TORRE CONSTITUCIÓN 999" respecto a los predios ubicados en la calle Avenida Constitución s/n, Colonia Mirador en esta Ciudad, identificados con los expedientes catastrales número 01-103-005, 01-103-007, 01-103-009 y 01-103-020.
- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., bajo el Folio. No. IR18-540, de fecha 21-veintiuno de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho, emite las recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra Incendios, mismo que contiene el estudio de Demolición Total, ubicado en la Av. Alejandro de Humboldt y calle Mirador, Colonia Centro, municipio de Monterrey, estado de Nuevo León; con el expediente catastral 02-103-005.
- Oficio 401.6C.2/254/2018, de fecha 09-nueve de Julio del 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos tal como lo establecen los artículos 35, 36 y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Plano y Oficio No. DIV/SA14/III/2019, de fecha 25-veinticinco de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, por el cual la Dirección de Ingeniería Vial, de la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, otorgó el Visto Bueno, al proyecto de señalización, de la torre de Usos Mixtos denominado "Torre Constitución 999", según lo especificado en plano autorizado, para el ubicado sobre la Avenida Constitución S/N, entre Ignacio Vallarta y Lisboa en el Municipio de Monterrey, N.L.

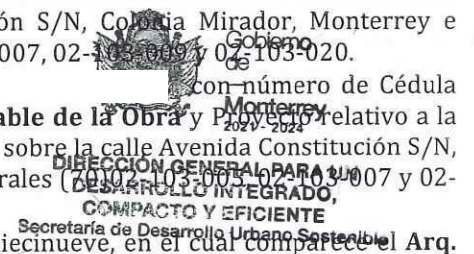
Handwritten signature and stamp with number 262



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

No. de Oficio: SEDUE 19663/2022
Expediente Administrativo L-000081-19

- **Estudio de Movilidad** de fecha Mayo del 2018-dos mil dieciocho, firmado por el M.C. con cédulas profesionales
- **Estudio de Memoria de Cálculo Estructural**, firmada por el M.I. con número de Cédula profesional, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural y su responsabilidad sobre el estudio mediante escrito presentado, de la construcción ubicada sobre la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)02-103-005, 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020.
- **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 28 de mayo de 2018 y **carta responsiva** firmada el 28-veintiocho de Enero del 2019-dos mil diecinueve, por el Ing. con número de Cédula Profesional manifestando ser responsable del diseño, desarrollo y cálculo contenido de dicho estudio, que fue realizada para el proyecto ubicado en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)02-103-005, 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020.
- **Análisis de Estabilidad de Taludes y Diseño de Retención** de fecha 30 de mayo de 2018, firmada por el Ing. con número de Cédula Profesional manifestando por escrito de fecha 28-veintiocho de Enero del 2019-dos mil diecinueve, ser responsable del Análisis de Estabilidad de Taludes y Diseño de Retención, que fue realizada para el proyecto ubicado en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)02-103-005, 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020.
- **Análisis de Estabilidad de Taludes**, de fecha Abril del 2019-dos mil diecinueve, firmada por el Ing. con número de Cédula Profesional 1748960, manifestando ser responsable del Análisis de Estabilidad de Taludes, que fue realizada para el proyecto ubicado en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)02-103-005, 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020.
- **Estudio de Movilidad**, de fecha Mayo del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Ing. M.C. con cédulas profesionales número y cédula manifestándose responsable del estudio presentado conforme a las especificaciones del proyecto ubicado en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey e identificados con los números de Expediente Catastral (70)02-103-005, 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020, mediante escrito de fecha 31 de enero de 2019-dos mil diecinueve.
- **Estudio Geológico**, elaborado en Mayo del 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Ing. con número de Cédula Profesional, manifestándose responsable del estudio Geológico por escrito de fecha 28-veintiocho de enero del 2019-dos mil diecinueve, respecto de los inmuebles ubicados en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)02-103-005, 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020.
- **Estudio Hidrológico Superficial**, firmado por el Ing. con número de Cédula Profesional responsable del estudio presentado manifestando su responsabilidad con escrito de fecha 04-cuatro de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, para el predio ubicado en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)02-103-005, 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020.
- **Carta responsiva** de fecha 18 de abril del 2022, firmada por el Arq. con número de Cédula Profesional que anexa a dicha carta quien se manifiesta como **Responsable de la Obra** y **Proyecto** relativo a la Demolición Total y como Director Responsable de Obra, de la construcción ubicado sobre la calle Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)02-103-005 y 02-103-007 y 02-103-020.
- Acta de ratificación de firma, de fecha 14-catorce de febrero del 2019-dos mil diecinueve, en el cual comparece el Arq. y copia de su cédula profesional número, quien acepta las obligaciones del cargo de **Director Responsable de Obra**.
- **Plan de demolición** de las Capillas del Cármen, por el cual se describe el alcance de los trabajos, las recomendaciones técnicas y Planta General del Edificio existente y prioridades.





No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

- El interesado acompaña **Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil número** de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2019-dos mil diecinueve, expedida por Seguros Sura, en la cual se establece como fecha de vigencia el 31-treinta y uno de Enero del 2023-dos mil veintitrés, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, ampara las obras de construcción a realizar en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey, Nuevo León, contratado por Fideicomiso 2443/2017.
- Mediante oficio número **2801/SPMARN-IA/19** de fecha 16 de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, se autorizó de manera condicionada en **materia de Impacto Ambiental, EL PROYECTO** consistente en la construcción (comercio y oficinas) y habitacional (departamentos) a identificarse como *locales comerciales, oficinas y vivienda multifamiliar, constitución 999*: en un predio ubicado en la Avenida Constitución (AB) y Av. Alejandro de Humboldt (C Y D), en los predios identificados con los números de expedientes catastrales 02-103-005, 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020; **señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**
- **Estudio Hidrológico-Infiltraciones**, firmado por el con cédula profesional No. De fecha 10-diez de agosto de 2022-dos mil veintidós.
- **Estudio de Subpresión y presión hidrostática** con referencia a los sondeos de mecánica de suelos, firmado por el Ing. cédula profesional número de fecha 15-quince de agosto de 2022-dos mil veintidós.

OCTAVO. El solicitante acompaña las siguientes factibilidades de instalaciones:

- Oficio número **OPFS 028/2018**, de fecha 26-veintiseis de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por el C. Ing. Jefe del Departamento de Planeación, de la **Comisión Federal de Electricidad**, en base a la revisión y aprobación para el servicio de suministro de energía eléctrica, para el proyecto a desarrollar denominado CONSTITUCION 999, ubicado sobre la Avenida Constitución y Avenida Alexander Von Humboldt, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Oficio número **SADM-DG/GF-0164-18, Siebel: 1-10195472**, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emitidos por el Director General de **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.**, mediante el cual otorga a la factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo mixto, ubicado sobre la Avenida Constitución en el Municipio de Monterrey, N.L. con una superficie de 3,730.80 m2.
- Oficio número **SADM-DG/GF-0159-18, Siebel: 1-10177192**, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emitidos por el Director General de **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.**, mediante el cual otorga a la factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo mixto, ubicado sobre la Avenida Constitución en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de 4,844.71 m2.

NOVENO. Así mismo, obran anexados, los documentos y dictámenes **internos** que en seguida se describen:

- a) La Dirección de Proyectos adscrita a esta Secretaría, emitió **Alineamiento vial** con número de expediente administrativo **TV-000877-17**, de fecha 08 de diciembre de 2017, para el inmueble identificado con el expediente catastral 70)01-103-005, en el cual señala que para las calles de Av. Constitución y Ocampo, se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Si se prevee la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio y en las esquinas formada por la intersección de las vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 X 3.00 metros.
- b) La Dirección de Proyectos adscrita a esta Secretaría, emitió **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo **TV-000836-17** en fecha 08-ocho de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, respecto a el predio ubicado en la Avenida Constitución S/N, Colonia Mirador, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para la Avenida Constitución y Ocampo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Handwritten signature and stamp with number 1263



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022
Expediente Administrativo L-000081-19

c) Mediante oficio No. 3437/2019, dentro del expediente LTA-000128/2019, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, la entonces llamada Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Edificación para **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, Restaurante y Estacionamiento** del expediente administrativo L-081/2019, de un predio ubicado en Av. Constitución s/n de esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales 02-103-005, 02-103-007, 02-103-009 y 02-103-020, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

d) Mediante oficio número DPT/E/114/MARZO/2019, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emitió Opinión Técnica Estructural; realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el con número de Cédula como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el con número de Cédula Profesional presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

e) Mediante oficio número DPTDU/V/164/2019, de fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

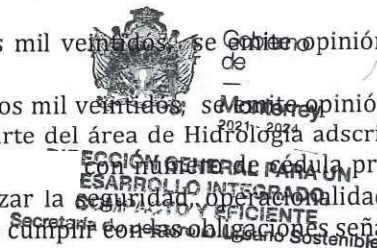
f) Mediante oficio número DPTDU/G047/2019, de fecha 08-ocho de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Área de Ingeniería y Geología adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo **Factible**, siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen.

g) Mediante oficio No. DPTDU/H 047/2019, de fecha 03-tres de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitió Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano por parte del área de Hidrología, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para el Estudio Hidrológico, firmado por el Ing con número de Cédula Profesional con una resolución **Factible** por parte de esta área.

Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, así como del entorno urbano que lo rodea, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

h) Por oficio No. DPT/GH002/2022 de fecha 03 de agosto del año 2022-dos mil veintidos, se emitió opinión técnica estructural.

i) Por medio del Oficio No. DPT/H072/2022, de fecha 17 de agosto de 2022-dos mil veintidos, se emitió opinión técnica Hidrológica-Hidráulica, realizada por la Dirección de Proyectos Técnicos por parte del área de Hidrología adscrita a esta Secretaría, para el estudio Hidrológico, firmado por el con número de Cédula Profesional con una resolución **Factible** por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, así como del entorno urbano que lo rodea, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.



Atendiendo a lo antes descrito, es relevante citar, que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, donde da



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

frente a la avenida Constitución identificada como (CAI) - CORREDOR DE ALTO IMPACTO, donde los usos solicitados para 1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote), 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), 3.4.5 Restaurante y 3.9.4 Oficinas Administrativas, se consideran como PERMITIDOS.

Por lo que, el Proyecto de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (116-ciento dieciséis) Viviendas Tipo Departamento, (74-setenta y cuatro) Locales Comerciales de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, (2-dos) Restaurantes, Solicitado, CUMPLE con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 vigente, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre y Área Jardinada; En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 del Municipio. Por cumplir y resolver dentro del predio con 957-cajones y 135-cajones se solucionan en los predios identificados con los expedientes catastrales 70) 02-084-036 y 02-084-039, ubicado en la calle Ocampo esquina con Mirador, en la Zona Centro de Monterrey N.L. Lo anterior con base en el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

Por lo dispuesto en los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 399, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Tercero, Quinto, Octavo y Noveno de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282, 283, 286, 288, 290, 293, 294, 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2, inciso b), 12 fracción I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, II punto 2.3, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160bis, 162 fracciones I a XV, 166, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I y IV, 30, 53, 54, 58, 64, 91, 92, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; que sustentan 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 lo que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

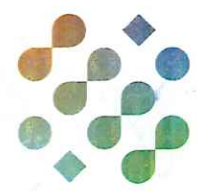


ACUERDA

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (116-CIENTO DIECISÉIS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, (74-SETENTA Y CUATRO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (2-DOS) RESTAURANTES, en los inmuebles ubicados en la AV. CONSTITUCIÓN S/N EN LA

Handwritten signature and number 1292



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

No. de Oficio: SEDUE 19663/2022
Expediente Administrativo L-000081-19

COLONIA MIRADOR DE ESTA CIUDAD e identificados con los expedientes catastrales número 70)02-103-005 y 02-103-007; los cuales tienen superficies de **3,730.80 metros cuadrados y 4,819.96 metros cuadrados respectivamente**, donde existe una construcción de **2,698.00 metros cuadrados** que se autoriza demoler totalmente, así como realizar una construcción de **119,532.27 metros cuadrados**.

SEGUNDO. El interesado, propietario y/o poseedor deberá dar cumplimiento en todo momento a lo siguiente:

A. Deberá ejecutar la Demolición Total considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, la _____, con número de cédula profesional _____ y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, además debe considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- d. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B. Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 13 y 13 de 13), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

C. 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. Así mismo una copia de los planos aprobados deberá permanecer en la obra y estará a disposición de la autoridad competente de conformidad con lo señalado por el Artículo 33 del Reglamento para la Construcción.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.



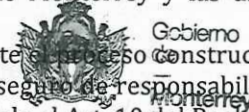
E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. 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 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.
2. El horario de la construcción será de **lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

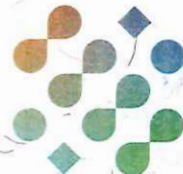
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. 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.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se enterar al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción esté clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. 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.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
GOBIERNO DE MONTERREY

Handwritten signature and stamp: mmb, 1285

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y 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.

19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.

20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.

21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.

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

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

25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

26. 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.

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, 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 y Sostenible) la terminación de obra (Obra Terminada).

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados a Perfecto (Dimensiones y dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Multifamiliar (116) Viviendas Tipo Departamento, (74) Locales**





No. de Oficio: SEDUE 19663/2022
Expediente Administrativo L-000081-19

Comerciales de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, (2) Restaurantes en el predio en cuestión.

4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **1071-mil setenta y un cajones que requiere como mínimo y el proyecto presenta 1092-cajones (957-cajones dentro del predio y 135-cajones en los predios arrendados identificados con los expedientes catastrales 70)02-084-036 y 02-084-039).**

6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

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

9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

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

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

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con DPT/E/114/MARZO/2019, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

2. Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las construcciones del diseño estructural y abatir el nivel de aguas freáticas en todo momento y proteger la cimentación con un concreto impermeable que garantice para evitar corrosión al esfuerzo de toda la cimentación.

3. Se observa que el Análisis de Estabilidad de Talud realizado por el Ing. [redacted] con Cédula Profesional N° [redacted] menciona en su estudio que "Las propuestas de estabilización temporal de los cortes mediante el empleo de un sistema de anclas (TGC-GEOTECNIA, Diciembre 2018) se considera viable en tanto que los predios denominados A + B, colindan en sus cuatro lados con vialidades por lo que no existen edificios vecinos que estén aplicando una carga extra a los taludes resultantes. En todos los casos, deberá revisarse la existencia de [redacted] para evitar afectaciones". **Se responsabiliza al [redacted] de la estabilidad de taludes temporal, los cuales los factores de seguridad sean superiores al 1.3 para la condición de estabilidad de taludes temporal o en su caso de que la excavación se suspenda por algún motivo asegurar la condición permanente con un factor de seguridad superior al 1.5 en todos sus taludes. La colocación de drenes en todos los [redacted] para disipar las presiones hidrostáticas que estas generen durante el proceso de construcción.**

4. "De acuerdo al proyecto, se instalarán 5 niveles de anclas de torón o barra en perforaciones de 5 pulgadas de diámetro, colocadas la primera línea con inclinación de 10° y horizontalmente las demás (Fig. 20) con un bulbo efectivo de 9.0 m de longitud e inyectado a una presión de 1.0 kg/cm2 para el primer nivel y de 5 kg/cm2 para los siguientes, con una lechada

[Handwritten signature]
1266



agua cemento de 200 kg/cm² y tensadas a 72 t. El primer nivel de anclas se colocará a 1.5m por debajo del nivel de banqueta. Su localización será con separación de 3.0 m en sentido horizontal ver (Fig. 21). Como elemento de reacción se construirá traveses horizontales que podrán ser de concreto lanzado o hidráulico”

5. Deberá contar con la infraestructura adecuada para el control pluvial que se genere dentro y fuera del predio, así contar con la capacidad suficiente para garantizar la operación en condiciones adversas, con el fin de brindar la seguridad necesaria para que los mecanismos de actuación del agua no afecten a la edificación y las construcciones colindantes.

6. 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.

7. 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.

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

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 y Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I. Deberá cumplir con lo señalado en la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental mediante el oficio número 2801/SPMARN-IA/19, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, el cual otorga lineamientos en materia de Impacto Ambiental para **EL PROYECTO** comercial (comercio y oficinas) y habitacional (departamentos) a identificarse como *locales comerciales, oficinas y vivienda multifamiliar, constitución 999*: en un predio ubicado en la Avenida Constitución (AB) y Av. Alejandro de Humboldt (C Y D), señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No.3437/2019, dentro del expediente LTA-000128/2019, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y 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



Gobierno de Monterrey

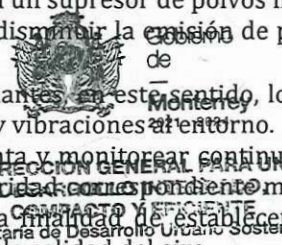
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO SOSTENIBLE
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

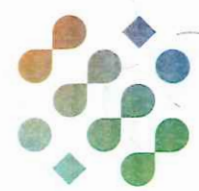
límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

- 6. 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
- 7. los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
- 8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
- 9. 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 construcción 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.
- 10. El almacenamiento de material a granel en la obra de construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
- 11. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partículas, así como la caída de materiales o residuos.
- 12. 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 Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
- 13. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
- 14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 15. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción 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.
- 16. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 17. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
- 18. 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.
- 19. 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.
- 20. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey 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.
- 21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, 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.



Handwritten signature and stamp with number 1267

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



22. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores, así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

23. 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 8.36 del NAE).

24. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Locales Comerciales, Oficinas y Vivienda Multifamiliar en predio A+B**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2801/SPMARN-IA/16).

25. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Locales Comerciales, Oficinas y Vivienda Multifamiliar en predio A+B**".

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

27. 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

28. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

29. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 06:00 horas.

30. 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.

31. 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

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

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

34. 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.

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

36. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

37. En caso de contar con área de cocina deberá incluir campana, extractor y ducto o chimenea, 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, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una



de
Monterrey

2021-1-2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Sustentable



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

38.No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

40.Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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

42.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

43.Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

44.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.

45.Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

Reforestación

48.Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-693-18 el cual fue resuelto con la reposición de 47-cuarenta y siete encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

49.En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 13-trece árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 548-quinientos cuarenta y ocho árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 548 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

50.En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

K. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/164/2019, de fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

[Firma manuscrita]
1268





No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

como en la salida de los estacionamientos y las rampas vehiculares.

14) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

15) 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 Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá 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.

16) 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.

17) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/SA14/III/2019, firmado por el Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 25 de Marzo del 2019, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados. (Señalamiento Vertical y Horizontal)

18) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

19) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

L. En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G047/2019, de fecha 08-ocho de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

1) Geología:

• De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio se encuentra en una zona de Riesgo Geológico Nulo. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.

2) Mecánica de Suelos:

• De acuerdo a los planos y al Estudio presentado, se observó, que cumple con requerimientos necesarios, por lo que deberá seguir lo mencionado en la Mecánica de Suelos con el objetivo de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.

M. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/H 047/2019, de fecha 03-tres de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

• El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de

Handwritten signature and number 1269



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



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

No. de Oficio: SEDUE 19663/2022
Expediente Administrativo L-000081-19

garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
 - Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
 - Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.
 - Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.
 - El Predio se encuentra con unas pequeñas zonas de Riego Hidráulico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de Marzo del año 2013), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones contenidas en el estudio de aguas superficiales presentado.

N. Así mismo en materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/H 072/2022, de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe:

Tomando en cuenta las opiniones técnicas emitidas en esta Dirección los días 26 de octubre de 2018 y 03 de mayo del 2019, habiéndose presentado el Estudio Geofísico realizado por el M.C. (Cédula con fecha de Diciembre de 2018, Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. (Cédula) con carta responsiva de Febrero de 2019, Anexo de Estudio Hidrológico para la determinación de la lámina de inundación de las calles aledañas para un TR= 50 años y Propuesta de fosa de mitigación de impacto hidrológico realizado por el Ing. (Cédula) con fecha de Mayo de 2019, Estudio Hidrológico-Hidráulico con carta responsiva de Agosto de 2022 y Estudio de subpresión con referencia los sondeos de mecánica de suelos realizado por el (Cédula) con fecha de Agosto de 2022; y a solicitud de una numeración esta Dirección considera que cuentan con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

En dichos estudios los asesores en materia de hidrología y geofísica manifiestan que son responsables de la elaboración de los mismos, manifestando además que consideran que no existe Riesgo Hidrológico ni Geofísico- Geotécnico en dicho inmueble, en alrededores y entorno, siempre y cuando se sigan las recomendaciones y observaciones para la ejecución de la construcción de dicho proyecto, en base al informe presentado.



No. de Oficio: SEDUE 19663/2022
Expediente Administrativo L-000081-19

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

• Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el Estudio Geofísico realizado por el M.C. (Cédula) con fecha de diciembre de 2018, Estudio Hidrológico-Hidráulico (febrero de 2019), Estudio Hidrológico para la determinación de la lámina de inundación de las calles aledañas (mayo de 2019), Estudio Hidrológico – Infiltraciones (agosto de 2022) así como el Estudio de subpresión con referencia los sondeos de mecánica de suelos (agosto de 2022), realizados por el Ing (Cédula)

• De acuerdo al Estudio Geofísico, se realizaron 4 tomografías geoelectricas en donde se concluye que: "[...] existen 2 tipos de litologías, la primera con una resistividad un poco más alta oscilando entre los 30 y 13, hablando principalmente de gravas y suelo no consolidado y una segunda capa que oscila entre los 13 y 5, con una resistividad muy baja hablando principalmente de suelos más finos con alto contenido de agua". "Se puede concluir que no se tienen oquedades o cavernas en los materiales presentes en el predio en estudio hasta la profundidad explorada, pero no se descarta la presencia de gravas de caliza sin finos o escasos finos y de granulometría heterogénea, que pudiesen causar caídos en las excavaciones o perforaciones de las cimentaciones del proyecto, para solucionar el problema de cimentación."

• **Con base en el Estudio de Mecánica de Suelos, se tomó como referencia el sondeo No. 4 en el cual el nivel de Aguas Freáticas se encontró a los 11.00m. de profundidad y aún falta por terminar la excavación hasta el último sótano, al respecto el asesor en materia de hidrología presentó estudio Hidrológico-Infiltraciones y Estudio de subpresión, en el que se concluye al respecto lo siguiente:**

• En el apartado de Conclusiones del Estudio Hidrológico-Infiltraciones, el ingeniero especialista en los numerales 20 al 25 menciona que:

20. Los 5 sótanos de estacionamiento proyectados están fuera del nivel freático encontrado en el estudio de mecánica de suelos.
21. Al estar el proyecto fuera del nivel de aguas freáticas, las cargas de subpresión y presión hidrostática no están presentes.
22. Solo se presenta el cálculo de posible infiltración por la excavación de los sótanos y con esto se propone un sistema de captación a nivel de sótano final o más bajo para descargarlo hacia la zona de pluviales.

23. Con estos cálculos de infiltración no se cuenta con riesgo de inundación y el manejo de infiltraciones pro lluvia o humedades, se cubrirá con la estabilización de taludes y la losa de sótano, la cual se propone cuenten con impermeabilizante integral.

24. Para lograr que estas estructuras no cuenten con humedades hacia el interior, los muros deberán contar con una impermeabilización por lo menos en el primer nivel de sótano más bajo y la losa de subpresión o cimentación deberá contar con impermeabilizante integral.

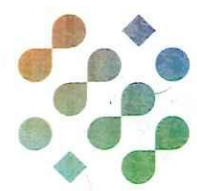
25. De acuerdo a los cálculos realizados y el análisis del sitio para este estudio **NO EXISTE RIESGO HIDROLÓGICO** alguno para su entorno, siempre y cuando se sigan las recomendaciones y propuestas presentadas en este informe hidrológico.

• El Estudio de subpresión con referencia los sondeos de mecánica de suelos realizado por el Ing. Alvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha de agosto de 2022, concluye que:

10. En cuanto al fondo de la excavación el nivel freático se encontró como concluye el estudio de mecánica de suelos a los 16.50 m. en profundidad por tal razón el foso de construcción de los elevadores actualmente cuenta con nivel freático, ya que este es inducido desde el estudio de mecánica de suelos.

11. El funcionamiento de las zonas de excavación y construcción que están actualmente más profundas que el nivel freático son:

Handwritten signature and stamp: 1270



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

- a. *Excavación con presencia de nivel freático.*
- b. *Achique de la zona de construcción para corte y acarreo con humedad, pero sin encharcamiento.*
- c. *Achique durante el proceso de construcción que podrá ser de 1 a 3 meses debido a los procesos de construcción de la estructura.*
- d. *El agua freática se verterá en este momento a los pluviales existentes en la Calle Humboldt el cual descarga al único cuerpo receptor natural de la zona que es el Rio Santa Catarina, para completar un ciclo de infiltración natural de los pluviales que se descargan en este rio.*
- e. *El aprovechamiento de este nivel freático durante la construcción no es factible ya que es de forma temporal.*
- f. *La construcción de los fosos de los elevadores será de consideración impermeable, por la mezcla de concreto con impermeabilizante integrales y recubrimientos que sellaran el ingreso del nivel freático a esta única parte de la estructura por debajo del nivel freático.*
- g. *Al momento de terminar la construcción de los fosos de los elevadores se suspenderá definitivamente el proceso de achique y el nivel freático quedará por debajo del nivel final del sótano y no se volverá a bombear durante la vida útil de la edificación.*

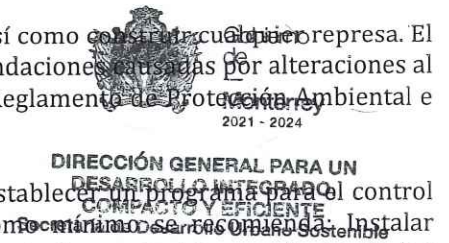
• Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*

• Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: *"El propietario o poseedor de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública. Para tales efectos, deberá de estudiarse la curva parabólica que describe el agua al caer, ya sea de todo el perímetro o de gárgola o desagüe, en el caso de los vecinos. Para alturas mayores a 6.00 metros, no se permite la caída libre a la vía pública, tendrá que conducirse a través de una bajante pluvial, que desaguará al arroyo de la calle. Cuando en los fraccionamientos o las vías públicas se cuente con infraestructura para la reutilización de agua pluvial, las construcciones deberán contar con las instalaciones adecuadas para su uso posterior. Queda estrictamente prohibido conectar el drenaje pluvial, con la red de drenaje sanitario."*

• Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

• Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier obra que cause represamiento. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

• Deberá considerar durante el proceso constructivo las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como el control de la erosión y el arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo. La





No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
• Se apercibe de la responsabilidad del Director de Obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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 para el Estado de Nuevo León.

O. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/GH002/2022, de fecha 03-tres de agosto del 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que como conclusiones se transcriben las siguientes:

...Se sugiere tomar en cuenta las recomendaciones del asesor en materia hidrológica-hidráulica, Ing. con cedula profesional número en el estudio respectivo, en el que se manifiesta con respecto al nivel freático en los puntos 3 al 7:

- 3. En caso de presencia de nivel freático deberá realizarse el análisis correspondiente.
4. Dada la ubicación de los pluviales o cuerpos receptores más cercanos de este proyecto deberá contar con una fosa de regulación pluvial y de interconexión entre pluviales internos y externos.
5. En el proceso de excavación cualquiera que sea el método, deberá considerarse un área de achique para proteger la construcción de eventos de lluvia y la posible inundación que esta provoque.
6. En caso de contarse con nivel freático, deberá achicarse durante el proceso de construcción de los sótanos.
7. La estabilización de los muros excavados para albergar sótanos deberán constar con drenes para liberar presión hidrostática en el proceso de construcción.

Además, se deberá reiterar al particular la recomendación de la opinión geológica de la licencia de excavación y movimiento de tierras: "Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad de bombas necesarias para abatirlo."

Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se..."

Y si así se estima conveniente y tomando en cuenta los hallazgos y toda vez que la profundidad de desplante es mayor al nivel freático (11.00 metros), según manifiesta el estudio de mecánica de suelo, es decir, 16.00 metros en 5 sótanos de

Handwritten signature and number 1291



acuerdo al plano de revisión presentado, se sugiere tomar en cuenta las recomendaciones del asesor en materia hidrológica-hidráulica, Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza, con cedula profesional número 1942570, en el estudio respectivo.

P. En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil del Estado. -

Deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el No. **DPCE-SAP-J/R-186/2018**, de fecha 25-veinticinco de Junio del 2018-dos mil dieciocho, emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **Proyecto de Construcción "TORRE CONSTITUCIÓN 999"**, ubicado en la Avenida Constitución S/N, Expedientes catastrales 01-103-005, 01-103-007, 01-103-009 y 01-103-020, en el Municipio de Monterrey N.L.; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que actúe en consecuencia.

Q. En lo que respecta a Vo. Bo. Patronato de Bomberos del Estado. -

Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., mediante Folio. No. **IR18-540**, de fecha 21-veintiuno de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho, en el cual otorgó la Aprobación correspondiente al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de la **Demolición Total**, en el inmueble ubicado en la Avenida Alejandro Humboldt y calle Mirador, Colonia Centro, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-103-005.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

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 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO. La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de **03-tres años** no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO. Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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,



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CIVIL Y AMBIENTAL
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



ELIMINADO: 1. Firma. 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.

No. de Oficio: SEDUE 19663/2022 Expediente Administrativo L-000081-19

cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO. Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

DECIMO PRIMERO. Cúmplase la presente licencia, 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 ordeno y firma la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

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

[Firma manuscrita]

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

[Firma manuscrita]

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.

La que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse en su carácter de Autorizado siendo las 9:10 horas

del día 09 del mes de Septiembre del 2022

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Angelina Nuñez

FIRMA [Firma] No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA. NOMBRE _____

FIRMA _____ IDENTIFICACIÓN: _____

1272

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



