



I N S T R U C T I V O

A EL REPRESENTANTE LEGAL DE SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT DIVISION FIDUCIARIA CON DOMICILIO EN: AVE RICARDO MARGAIN N° 333 COLONIA SANTA ENGRACIA SAN PEDRO GARZA GARCIA NUEVO LEON

En el Expediente Administrativo número L-000223-15, se dictó el siguiente acuerdo:

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----

VISTO.- El estado actual que guarda la solicitud presentada por el REPRESENTANTE LEGAL DE SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT DIVISION FIDUCIARIA en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle AVE. RAUL RANGEL FRIAS S/N, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DINASTIA TERCER SECTOR PRIMERA ETAPA de esta ciudad, e identificado con el expediente catastral 70) 44-283-019, mediante la cual solicita las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, EDIFICACION Y CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) PARA MULTIFAMILIAR (236 VIVIENDAS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES Y CINES; y una vez analizadas las constancias que obran en el expediente formado con tal motivo, se advierte que no cuenta con los documentos, datos e información que requiere esta autoridad para su completo análisis y dictaminación, por lo que antes de proveer lo que en derecho proceda sobre la referida petición y con base en el Artículo 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se tiene a bien prevenir al solicitante para que en un término de 20-veinte días hábiles, contados a partir de la notificación del presente acuerdo, allegue a esta autoridad lo siguiente:

1.- De acuerdo al oficio DT/E/323/JUNIO/2015 emitido por la Dirección de Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría en fecha 24 de Julio de 2015, señala que se deberá presentar lo siguiente:

Los planos estructurales Proporcionados no son legibles y no están a una escala de uso común; es decir solo está representada de manera esquemática, por lo que no facilita realizar mediciones directas en papel para ubicar elementos estructurales a juicio de los revisores.

Referente al estudio de estabilidad de taludes realizado por el Ing. José Ignacio Rincón Lopez que presenta deberá especificar la cantidad de torones por cada anclaje, también la distancia entre la línea A y línea B de forma horizontal, el acero de refuerzo requerido y espesor que debe tener el diamante para resistir el cortante actuante. Cabe señalar que dicha información la presentara una vez que se tenga "la posición del edificio, su topografía y cuando menos un corte de no más de 2.0m de altura para definir la longitud del ancla, fuerza de tensión cantidad de torones y longitud activa y pasiva en el momento en que se esté efectuando el corte se hará un levantamiento geológico a detalle para proponer lo anterior y dando certeza al proyecto".

Deberá incluir en los planos estructurales de columnas de cada nivel con su detalle de sección geométrica y acero de refuerzo, para ello deberá apoyarse en los resultados de la Memoria de cálculo, además de anexar los detalles de escaleras u los muros de los elevadores.

Se observa que la cimentación se resuelve mediante zapatas aisladas y el estudio de mecánica de suelos recomienda utilizar pilas, por lo que deberá rediseñar la cimentación utilizando los resultados para diseñar las pilas de cimentación. Cabe señalar que se deberá proporcionar una copia o el estudio para que el Asesor en seguridad estructural rediseñe conforme a lo especificado por el estudio.

2.- Deberá considerar para el proyecto en cuestión lo señalado en el Oficio DT/V/380/2015 de



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Oficio SEDUE 5102/2015
Expediente Administrativo No. L-000223/ 2015
Página 2 de 3

fecha 18 de Julio de 2015, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, estos últimos deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- Al respecto, se deberán de delimitar de manera clara los cajones de estacionamiento. Los cajones destinados al uso habitacional deberán estar independientes a los destinados a los demás usos. De igual forma, los cajones destinados a oficinas administrativas deben estar independientes a los destinados a los demás usos.
- Dado la ubicación de los accesos, la escasa visibilidad que tendrán los usuarios del estacionamiento en la zona de los accesos, la velocidad que se desarrolla actualmente donde se pretende el acceso, es preciso contar con obras que prevengan posibles accidentes. Por lo anterior, el Desarrollador deberá considerar la construcción de carriles de desaceleración y aceleración en sus accesos, respetando una banqueta mínima de 2.00 metros en la colindancia del predio.
- En caso de pretender colocar barreras para el control de entradas y salidas vehiculares, deberá diseñar sus accesos con el número de carriles y la longitud de almacenamiento vehicular necesaria para evitar la obstrucción de la vía pública. Lo anterior en cumplimiento de los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.
- ARTÍCULO 89. 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.
- El Proyecto no considera en su diseño zonas para vehículos de carga (proveedores) ni para los vehículos de servicio de recolección de basura.
- De conformidad con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.
- Dado el volumen vehicular que generará el Desarrollo, y considerando la propuesta contenida en el estudio de impacto vial, en el cual se propone el rediseño del cruce de Blvd. Rogelio Cantú con Puerta del Sol, el Desarrollador deberá presentar ante la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad el proyecto de solución geométrica de la mencionada intersección para su evaluación y visto bueno.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Oficio SEDUE 5102/2015
Expediente Administrativo No. L-000223/ 2015
Página 3 de 3

3.- De acuerdo al oficio No 5646/2015/DIEC-SEDUE de fecha 22 de Julio de 2015 emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría señala lo siguiente: la Dirección de Ecología no emitirá Lineamientos Ambientales hasta presentar copia del resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental Emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

4.- De acuerdo a el Oficio No 139.003.03.706/13 de fecha 13 de Octubre de 2013 emitido por la SEMARNAT en el cual se indica conforme al Artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) Artículo 28 fracción VII de la Ley general del Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente, las características o atributos biológico que se presentan en un terreno para ser considerado como forestal, preferentemente forestal, selva zona árida o semiárida. Por lo que deberá determinar si el predio motivo de esta solicitud se encuentra o no dentro los supuestos de este artículo. En el caso de que se llegara a encontrar dentro de estos supuestos deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano el Cambio de Uso de Suelo aprobado por la SEMARNAT.

5.- Deba presentar el Permiso de desmonte emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría para el proyecto que se pretende llevar a cabo, así como la Factura de la compensación que en el dictamen se determine.

6.- Deberá presentar el Estudio Hidrológico-hidráulico, así como el Estudio Geológico-Geotécnico correspondientes al predio sobre el que se realiza la solicitud.

7.- Presentar 5 Copias de planos oficiales con las observaciones señaladas en el plano anexo al presente oficio, debiendo estar rubricados cada uno por los propietarios, Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural.

Apercibiéndose al solicitante que de no hacerlo así, se procederá a resolver conforme a su solicitud.- Así administrativamente actuando y con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 5 fracción XVI; artículo 6 fracción IV, artículo 10 fracción 13, y párrafo final de este mismo artículo, artículos 281, 286, 287, 288, 289, 290, 291 y 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 120-I del día 09 de septiembre del 2009; y los artículos 12 Fracción III y Artículo 15 Fracción I, de Planeación y Administración, Inciso D), fracción II, de Desarrollo Urbano, Inciso G), Inciso R), Fracción V de Orden Legal, Inciso C), y párrafo final de esta misma disposición del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 160 en fecha 30 de Noviembre del año 2009. Así lo acuerda y Firma-----

LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ

ING. TOMÁS DAVID MACÍAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

EMS//TDMC//VNB//KIM

LO QUE NOTIFICO A USTED MEDIANTE EL PRESENTE INSTRUCTIVO QUE ENTREGUE A UNA PERSONA QUE DIJO LLAMARSE EDUARDO GARCIA MARIN Y SER APODERADO SIENDO LAS 12:43 HORAS, DEL DIA 10 DEL MES DE AGOSTO DEL 2015-DOS MIL QUINCE.
EL NOTIFICADO EL NOTIFICADOR
NOMBRE Edardo Garcia NOMBRE ARO. KARLA EL FUENTES JUNA
FIRMA [Firma] FIRMA [Firma]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5837/2015
EXP. ADM. L-223/2015
Página 1 de 31

I N S T R U C T I V O

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA CON DOMICILIO EN LA AVENIDA RICARDO MARGAIN No. 333, COLONIA SANTA ENGRACIA, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L. PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

- En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-223/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, por el C. Eduardo García Marín, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, quien acredita su personalidad mediante la Escritura Pública Número 6696-seis mil seiscientos noventa y seis, de fecha 21-veintiuno de Mayo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Francisco F. Garza Zamudio, Titular de la Notaria Publica Numero 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; y su existencia legal mediante Instrumento número 23,395-veintitres mil trescientos noventa y cinco, de fecha 12-doce de Enero del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Numero 195-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal; que al efecto otorgó dicha sociedad, propietaria del inmueble ubicado en la calle **PROLONGACIÓN PUERTA DEL SOL S/N, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DINASTÍA, TERCER SECTOR, PRIMERA ETAPA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **44-283-019**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 12,432-doce mil cuatrocientos treinta y dos, de fecha 15-quince de Julio del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo Leon; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (236-DOSCIENTAS TREINTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA), OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES Y CINES**, en el predio antes citado, el cual se conforma de una superficie total de 20,000.00 metros cuadrados, con una construcción total de **89,634.25** metros cuadrados de obra nueva.

A N T E C E D E N T E S

En fecha 28-veintiocho de Marzo del 2006-dos mil seis, mediante oficio número DIFR0798/2006, dentro del expediente administrativo F-280/2006, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, Aprobó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, sujeto a régimen de propiedad en condominio denominado Residencial Dinastía, 3er. Sector, Primera Etapa; en el cual el lote 6 de la manzana 283, identificado como Polígono B, que

cuenta con una superficie de 20,000.00 metros cuadrados, es señalado como Área Comercial, Habitacional Multifamiliar y de Servicios, con 236 viviendas, un C.O.S. de 0.60 y C.U.S de 5.00; siendo este lote el que nos ocupa de la presente resolución.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I al XXV, 11, 191 fracciones V y X, 226 fracción I, 227 fracción I, 228 fracciones I a XIV, 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296, 356, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 31, 37, 44, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I al VI, 13 fracción I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 52, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 79 fracciones I al IV, 80, 81, 82, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, donde los usos solicitados para MULTIFAMILIAR CON 236 VIVIENDAS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, CINES Y RESTAURANTES, son permisibles, toda vez que considerando lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización del Fraccionamiento denominado Residencial Dinastía, 3er. Sector, Primera Etapa, en donde el predio en cuestión identificado como Polígono B, es señalado como Área Comercial, Habitacional Multifamiliar y de Servicios, dentro del expediente administrativo F-280/2005, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"; y en esas circunstancias, al continuar vigentes la licencia mencionada, también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa tesitura el análisis de la presente solicitud.



III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 89,634.25 metros cuadrados distribuidos en 2-dos Edificios señalados como Edificio "A" y Edificio "B", conforme a la siguiente distribución de áreas:

EDIFICIO "A" (DEPARTAMENTOS Y OFICINAS)			
NIVEL	AREA POR CONSTRUIR (M2)	TOTAL	DISTRIBUCIÓN DE AREAS
N1	435.21	435.21	AMENIDADES (ALBERCA)
N2	435.21	435.21	BODEGAS
N3 (E1)	2828.93	2828.93	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 78-CAJONES, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADOR.
N4 (E2)	2828.93	2828.93	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 78-CAJONES, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADOR.
N5 (E3)	2828.93	2828.93	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 78-CAJONES, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADOR.
N6 (E4)	2828.93	2828.93	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 78-CAJONES, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADOR.
N7 (E5)	2828.93	2828.93	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 78-CAJONES, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADOR.
N8 (E6)	2828.93	2828.93	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 78-CAJONES, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADOR.
N9 (E7)	2828.93	2828.93	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 78-CAJONES, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADOR.
N10 (E8)	2828.93	2828.93	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 78-CAJONES, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADOR.
N11 (E9)	2828.93	2828.93	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 78-CAJONES, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADOR.
PB	1,598.70	1,598.70	LOBBY Y OFICINAS.
N2	1,277.91	1,277.91	12-ÁREAS DE OFICINAS, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N3	1,277.91	1,277.91	12-ÁREAS DE OFICINAS, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N4	1,277.91	1,277.91	12-ÁREAS DE OFICINAS, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N5	1,277.91	1,277.91	12-ÁREAS DE OFICINAS, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N6	1,277.91	1,277.91	4-ÁREAS DE OFICINAS, 4-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N7	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N8	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N9	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN

			VERTICAL Y ELEVADORES.
N10	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N11	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N12	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N13	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N14	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N15	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N16	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N17	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N18	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N19	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N20	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N21	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N22	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N23	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N24	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO), TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N25	1,277.91	1,277.91	12-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
N26	1,042.53	1,042.53	4-DEPARTAMENTOS 3-RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR, SALA, COMEDOR, COCINA Y ½ SERVICIO SANITARIO, TERRAZA, CIRCULACIÓN VERTICAL Y ELEVADORES.
	SUBTOTAL	59,641.86	236 VIVIENDAS, OFICINAS (61-SESENTA Y UNO) Y ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD PARA 702 CAJONES.

800000.



EDIFICIO "B" (COMERCIAL, RESTAURANTES Y CINES)			
NIVEL	AREA POR CONSTRUIR (M2)	TOTAL	DISTRIBUCIÓN
S5 (EST).	4,299.35	4,299.35	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 141-CAJONES Y CIRCULACIÓN VERTICAL.
S4 (EST).	4,299.35	4,299.35	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 138-CAJONES Y CIRCULACIÓN VERTICAL.
S3 (EST).	4,299.35	4,299.35	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 138-CAJONES Y CIRCULACIÓN VERTICAL.
S2 (EST).	4,299.35	4,299.35	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 138-CAJONES Y CIRCULACIÓN VERTICAL.
S1 (EST).	4,544.58	4,544.58	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 128-CAJONES Y CIRCULACIÓN VERTICAL.
PB	4,542.33	4,542.33	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 27-VEHICULOS, 15-LOCALES COMERCIALES, LOCAL SUBANCLA, CINES, CIRCULACIÓN VERTICAL, ELEVADOR Y ESCALERAS MECÁNICAS.
2N	1,854.05	1,854.05	15-LOCALES COMERCIALES, LOCAL SUBANCLA, CIRCULACIÓN VERTICAL, ELEVADOR Y ESCALERAS MECÁNICAS.
3N	1,854.05	1,854.05	4-RESTAURANTES, CIRCULACIÓN VERTICAL, ELEVADOR Y ESCALERAS MECÁNICAS.
	SUBTOTAL	29,992.39	30 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 2 LOCALES SUBANCLA, CINES, 4 RESTAURANTES, Y ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD PARA 711 CAJONES
-----	TOTAL	89,634.25	

IV.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es importante señalar que al contar con un derecho reconocido a su favor, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, y por ello, al continúan vigentes la licencia mencionada (F-280/2005), también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa tesitura el estudio de la presente solicitud, donde le fueron fijados los siguientes lineamientos urbanísticos: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.60, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.0, **Área Libre** de 0.20 y **Área Jardinada** de 0.10; los cuales, el proyecto de construcción y edificación presentado cumple con cada uno de los citados lineamientos urbanísticos, conforme a la superficie del predio, que es de 20,000.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente forma: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.60 (12,000.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.37 (7,371.26 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.0 (100,000.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.00 (40,016.44 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.40 (8,000.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.63 (12,628.74 metros cuadrados) y **Área Jardinada** de 0.20 (4,000.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (6,073.66 metros cuadrados).

V.- En cuanto a la Densidad, la presente solicitud consiste de un Multifamiliar con 236 viviendas, las cuales son permisibles, toda vez que conforme a la autorización del Fraccionamiento denominado

Residencial Dinastía, Tercer Sector, Primera Etapa, el Lote 6 de la manzana 283, identificado como Polígono B, es señalado como Área Comercial, Habitacional Multifamiliar y de Servicios, con 236 viviendas, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, en el entendido de que son las máximas permisibles en el predio en cuestión.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, conforme al siguiente desglose:

(GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	
	CANTIDAD	UNIDAD	M2/VIV.	REQUIERE		
MULTIFAMILIAR	2.3	VIVIENDA	236.00	543.00	Predio	1,412
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	20.00	M2	2,304.00	115.00		
OFICINAS	30.00	M2	4,923.00	164.00		
RESTAURANTE	10.00	M2	1,152.00	115.00		
CINE	10.00	M2	2,654.00	265.00		
REQUIERE	1,202.00 cajones de estacionamiento				TOTAL	1,412

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 5-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que el predio se encuentra baldío, con una hondonada-desnivel aproximado de 15.00 a 20.00 metros aproximadamente. No existe avance de obra al momento de la visita de inspección.

VIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-229, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el proyecto de construcción de Edificio de Multifamiliar con Locales Comerciales, Restaurantes, Oficinas, Cine y Estacionamiento, a ubicarse en la Avenida Raúl Rangel Frías s/n, en la Colonia Residencial Dinastía, e identificado con el número de expediente catastral 44-238-019, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- Que por oficio número 139.003.03.706/13 de fecha 13-trece de Octubre del 2013-dos mil trece, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales para un predio ubicado sobre la Avenida Lic. Rangel Frías entre Primera Avenida y Boulevard Puerta del Sol, en el Fraccionamiento Residencial Dinastía Tercer Sector Primera Etapa, en el Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 44-283-019, y en el que menciona que no cuenta con flora y fauna que sea considerada dentro de las normas federales y la vegetación existente es maleza y matorral, oficio mediante el cual informa lo siguiente: "...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5837/2015
EXP. ADM. L-223/2015
Página 7 de 31

los supuestos del artículo 7 de la LGDFS, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, III y XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), la promovente requiere presentar ante el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (Guía Sector Cambio de Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, conforme a lo siguiente:..."

".....En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promovente no requiere presentar el Estudio Técnico Justificativo ni la Manifestación de Impacto Ambiental..."

Atento a lo anterior, el interesado presenta escrito, con fecha de recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales el día 02-dos de Septiembre del 2015-dos mil quince, por medio del cual expresa los siguiente: "... hago de su conocimiento que el predio en mención no se encuentra dentro de los supuestos, por lo que no es necesario realizar dichos estudios..."

X.- Mediante oficio 1225/SPMARN-1A/15 de fecha de 01-primer de Septiembre de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto consistente en la construcción de un Multifamiliar, oficinas administrativas, locales comerciales y de servicios agrupados, restaurantes y cines, a ubicarse en Prolongación Puerta del Sol L-19, M283, Dinastía 3 sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-300/2015, de fecha 15-quince de Octubre de 2015-dos mil quince, en el cual, visto el oficio número 1225/SPMARN-1A/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 01 de septiembre de 2015, en donde se comunica al promovente la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental la construcción de un multifamiliar de 236-doscientos treinta y seis viviendas, oficinas administrativas, locales comerciales y de servicios agrupados, restaurantes y cines; la cual constará de 2-dos edificios, el Edificio A con 26-veintiseis niveles para departamentos y oficinas, 9-nueve niveles de sótano para estacionamiento, un nivel de sótano para bodega y un nivel de sótano para amenidades, en un área total de construcción de 58,830.45-cincuenta y ocho mil ochocientos treinta punto cuarenta y cinco metros cuadrados y el Edificio B para locales comerciales, que constará de 5-cinco niveles de sótano para estacionamiento, 2-dos niveles de comercio y un nivel de restaurantes, en un área de construcción de 29,992.39-veintinueve mil novecientos noventa y dos punto treinta y nueve metros cuadrados, a ubicarse en la calle Raúl Rangel Frías s/n, en el Fraccionamiento Dinastía Tercer Sector, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emitiéndose los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Multifamiliar, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Restaurantes y Cines, en el predio antes citado, identificado con el expediente catastral 44-283-019; mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- Que el interesado para dar cumplimiento a lo señalado en el oficio LTA-300/2015, de fecha 15-quinque de Octubre de 2015-dos mil quince, en el apartado de Reforestación punto 46, siendo lo siguiente: "...46. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 121-ciento veintiún árboles de la especie encino, con dimensiones de 12.5 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 encino de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medidos a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 120-ciento veinte árboles), y debido a que los cajones estarán en el sótano, deberá reponerlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey..."; por lo cual acompaña copia simple de Factura número 130, de fecha 20-veinte de octubre del 2015-dos mil quince, emitida por la sociedad Abimex Bioaceites S.A. de C.V., la cual avala la compra de 120 árboles encino de 2" de diámetro de tallo y altura mínima de 3.5 metros; acompañando además copia simple de recibo de comprobante de pago emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, la Dirección de Ingresos, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2015-dos mil quince, por concepto de reposición de arbolado.

XIII.- En fecha 8-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante oficio No: 5980/15-DIEC-SEDUE, dentro del Expediente PDE-000896-15, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos Ecológicos para el Permiso de Desmonte, apercibiendo al solicitante a no realizar ninguna actividad de limpieza y/o desmonte y/o tala o trasplante de árboles en el predio hasta no obtener los permisos correspondientes de esta Secretaría, debiendo trasplantar 15-quinque árboles Palmas Yucas de 20 centímetros de diámetro cada una, que se encuentran en el predio y que interfieren con el proyecto de construcción debiendo indicar a esta Dirección la ubicación final de la especie, así como garantizar su calidad fitosanitaria para su preservación; por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de dos retamas que interfieren en proyecto, deberá reponer a este Municipio, la cantidad de 367-trescientos sesenta y siete árboles nativos de las especies; Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama; deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 m. de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, debiendo ser entregados al vivero municipal; Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura 3616, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitida por el vivero denominado "Viveros Regionales", y recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaria en fecha 18-dieciocho de septiembre del 2015-dos mil quince.

XIV.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VI del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), que con respecto del predio ubicado en la calle Prolongación Puerta del Sol s/n, del Fraccionamiento Residencial Dinastia, Tercer Sector, Primera Etapa, en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 44-283-019, acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Bernardo Castro Brocker, con cédula profesional 4308366, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 28-veintiocho de agosto del 2015-dos mil quince, que se encuentra en autos del expediente.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5837/2015
EXP. ADM. L-223/2015
Página 9 de 31

- Estudio Geológico-Geotécnico, realizado en fecha 3-tres de Mayo del 2014-dos mil catorce elaborado por la empresa denominada GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY S.A. DE C.V., firmado por el gerente general, Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cédula profesional 345343, manifestándose como responsable del mismo mediante escrito de fecha 20-veinte de agosto del 2015-dos mil quince, anexo a dicho estudio.
- Estudio de Análisis Hidrológico e Hidráulico, realizado en fecha Marzo del 2014-dos mil catorce, por el Ingeniero Daniel Alejandro Rodríguez Valdez, con cedula profesional 4741200, manifestándose como responsable de dicho estudio mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial, realizado en fecha mayo del 2015-dos mil quince, por VARGAS TORRES Y ASOCIADOS S.A. DE C.V., firmado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas López, con cedula profesional 83364, manifestándose como responsables de dicho estudio mediante escrito de fecha 28-veintiocho de mayo del 2015-dos mil quince, anexo al mismo.

XV.- Acompaña escrito de fecha 28-veintiocho de mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero Carlos Ceniceros Cuevas, con cédula profesional 1155192, se manifiesta como Director Responsable de Obra, denominada Dinastía ubicada en la calle Raúl Rangel Frías s/n, del Fraccionamiento Dinastía Tercer sector, identificado con el expediente catastral 44-283-019.

XVI.- En base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DT/E/542/SEPTIEMBRE/2015 de fecha de 09 de Septiembre del 2015, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, demás documentos y estudios aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DT/V/729/2015 de fecha de 09 de Octubre de 2015, emitió Dictamen Técnico Vial y Alineamiento Vial el cual fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ing. Sergio Joel Vargas López con número de cédula profesional 83364, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número DT/G 318/2015 de fecha de 11 de Septiembre de 2015, emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante y al estudio Geológico-Geotécnico través del Ing. José Ignacio Rincón López con número de cedula profesional 345343; otorgando el visto bueno para dicho estudio.
- Mediante oficio número DT/H326/2015 de fecha de 15 de Septiembre de 2015, emitió Dictamen Técnico en materia de drenaje pluvial el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado y al Estudio Hidrológico realizado por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez con número de cedula profesional 4741200, en materia de drenaje pluvial, condicionado a garantizar la

operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

XVII.- En fecha Junio del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Prolongación Puerta del Sol deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la Av. Paseo Dinastía deberá respetar un ancho de 18.00 metros, respetando un ancho de banqueta mínimo de 2.00 metros. c) Para la calle Borbón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XVIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, a través del cual el Arquitecto Eduardo García Marín, representante legal de Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, con respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 44-283-019, manifiesta lo siguiente: "...me comprometo a contratar la póliza de seguro de responsabilidad civil inmediatamente sea iniciada la construcción de la obra denominada Dinastía, ubicada en la calle Raúl Rangel Frías s/n, en el Fraccionamiento Dinastía tercer sector, en el Municipio de Monterrey, N.L..".

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA.

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (236-DOSCIENTAS TREINTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA), OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES Y CINES**, para el predio ubicado en la calle **PROLONGACIÓN PUERTA DEL SOL S/N, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DINASTÍA, TERCER SECTOR, PRIMERA ETAPA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **44-283-019**, el cual se confirma de una superficie total de 20,000.00 metros cuadrados, con una construcción total de **89,634.25** metros cuadrados de obra nueva.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y alineamientos:

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar

200000



visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 Fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción -03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 89,634.25 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

- a) 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.
- b) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- g) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el 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.

- h) 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.
- i) 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.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) Se apercibe 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.
- n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

E. 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 Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

F. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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

300000



- c) Deberá de respetar el uso de edificación de **MULTIFAMILIAR (236-DOSCIENTAS TREINTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA), OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES Y CINES**, en el predio en cuestión.
- d) 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.
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 1202-mil doscientos dos cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

G. Mediante oficio número DT/V/729/2015 de fecha 9-nueve de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el 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. a) Para la Prolongación Puerta del Sol deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la Av. Paseo Dinastía deberá respetar un ancho de 18.00 metros, respetando un ancho de banqueta mínimo de 2.00

metros. c) Para la calle Borbón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá destinar hasta el 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50x4.50 metros como mínimo. Así mismo, se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 4) Los cajones de estacionamiento que se destinarán al Uso Multifamiliar deberán estar completamente independientes a los que se destinarán al resto de los Usos. El "Edificio A" destinado a Departamentos y Oficinas de acuerdo al cuadro de áreas del plano 11 de 12, deberá albergar la totalidad de los cajones destinados al Multifamiliar y a las Oficinas Administrativas.

Para los cajones destinados al Multifamiliar, el cajón de estacionamiento deberá estar asignado y señalizado de manera clara mediante marcaje en superficie y/o señalamiento vertical, indicando al número de vivienda que corresponden, con el fin de evitar conflictos entre los residentes y a su vez, proporcionar certeza a los usuarios del nivel de estacionamiento al que deberán dirigirse para encontrar un cajón libre coadyuvando a la funcionalidad del estacionamiento.

- 5) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 6) Los accesos vehiculares deberán contar con un ancho mínimo de 6.00 metros debido a que cuentan con doble sentido vehicular. Lo anterior de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 7) Considerando la Seguridad de los Usuarios, y debido a que el Proyecto propone un acceso en una zona de baja visibilidad, deberá habilitar un carril de almacenamiento y desaceleración colindante al mencionado acceso, considerando una longitud de carril de 20.00 metros con una transición de 15.00 metros como mínimo.

De acuerdo a las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial presentado, Todos los accesos deberán tener un radio de giro de 6.00 metros y contar con rampas de accesibilidad para personas discapacitadas en la banqueta.

- 8) Debido a que el proyecto contempla rampas vehiculares que comunican a los diferentes niveles de estacionamiento, deberá respetar una pendiente no mayor al 15 % que es la pendiente máxima permitida. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5837/2015
EXP. ADM. L-223/2015
Página 15 de 31

superficie. Lo anterior, de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- 9) Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Por lo anterior queda condicionado a cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey

Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 68.- Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10%.

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

- 11) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- 12) Debido a que las rampas vehiculares tienen doble sentido de circulación, deberá quedar bien representado la separación de los sentidos de circulación en estos puntos, además de considerar la colocación de espejos convexos con el fin de prevenir posibles accidentes entre vehículos que hagan uso simultáneo de las rampas en diferente dirección.

- 13) Los accesos vehiculares de entrada y salida a las zonas de estacionamiento que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes ó árboles colindantes a los accesos al estacionamiento que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

- 14) El Proyecto presentado a revisión no contempla la instalación de barreras para el control de acceso. En caso de tener intención de instalarlas, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. 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. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

- 15) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- 16) Con respecto a los vehículos de carga de proveedores, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen siempre al interior, sin obstaculizar predios ajenos y la vía pública.

De conformidad con el Artículo 52 de Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa.

- 17) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 18) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga antes de iniciar la etapa de excavación y construcción ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.
- 19) El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

- 20) Los propietarios y los responsables del Desarrollo quedan obligados a presentar la propuesta de adecuaciones viales y señalamiento vial conforme a lo indicado en el Estudio de Impacto Vial ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad a fin de ser evaluadas. Es importante aclarar que los costos de los señalamientos, adecuaciones viales necesarias y en su caso semaforización deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario, las adecuaciones viales, para el correcto funcionamiento vial de la zona.

El propietario deberá llevar a cabo las obras relativas al acceso de acuerdo a la geometría y especificaciones señaladas por dicha dirección, incluyendo el señalamiento vial y dispositivos autorizados antes de entrar en operación el Desarrollo.

- 21) 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.

Al respecto y conforme al Estructivo y Acuerdo sobre la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Aprobación del Proyecto Urbanístico para el



Desarrollo de un Fraccionamiento denominado Colinas de San Jerónimo Sector Dinastías, con número de oficio DFR 0125/2000 del expediente No. 38/2000, en el punto relativo a Vialidad Maestra se le marca al desarrollador la siguiente obligación:

"Se deberá de realizar las obras de adecuación a la infraestructura vial del paso al desnivel de Puerta del Sol y el Boulevard Rogelio Cantú Gómez para lograr una comunicación rápida, segura y eficiente con un nivel de servicio adecuado desde este complejo vial hacia la prolongación de la avenida Puerta del Sol y viceversa, de acuerdo al proyecto presentado"

Al respecto cabe señalar que a la fecha aún no se han llevado a cabo las obras de adecuación al paso a desnivel existente, y tomando en cuenta el volumen vehicular que de acuerdo al Estudio de Impacto Vial generará el presente Desarrollo, es necesario que a mediano plazo se lleven a cabo las adecuaciones viales mencionadas dentro del mencionado Acuerdo del Fraccionamiento.

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/542/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 9-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano 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. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G318/2015 de fecha 11-once de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

o El proyecto consta de un Edificio A que consiste en la construcción de 25 niveles, Planta Baja, 9 niveles de sótano para estacionamiento y 2 niveles para bodegas y amenidades, con un área total de construcción de 58,830.45m², así como de un Edificio B en el cual se pretenden construir 2 niveles, Planta Baja y 5 niveles de sótano para estacionamiento, con un área total de construcción de 29,992.39m².

o El terreno cuenta con una topografía irregular con pendiente descendente en dirección a la parte posterior del predio, con un valor promedio de 30.00%.

o De acuerdo al Plano arquitectónico se contemplan cortes por encima de hasta 11.00 m de altura.

o Geomorfológicamente, el sitio se localiza sobre la parte baja de una estribación en el flanco noreste del anticlinal de una pequeña sierra llamada Cerro de las Mitras que destaca hacia el extremo occidental de un territorio de lomeríos suaves que enlaza con llanuras de extensión considerable y ocupa el espacio donde se ha labrado una depresión topográfica a modo de cañada o carcavón.

Geológicamente la cañada está insertada en una ladera de estructura estratiforme consistente de rocas sedimentarias de naturaleza mayoritariamente mixta y origen marino, pertenecientes a la unidad litológica correspondiente con la Formación Agua Nueva de edad Coniaciano-Santonense del Subsistema Cretácico Superior.

o Se tomaron datos estructurales que presenta la roca donde se pudieron observar que la pendiente de los planos de estratificación es fuerte de 52° a 55° hacia el noreste y la presencia de tres sistemas de diaclasas, dos en dirección oblicua y una con la dirección a rumbo. Se detectó la presencia de dos dominios geológico-geotécnicos a los que se les llamó talud derecho y talud izquierdo, con respecto al flujo de la corriente en la cañada.

o La descripción y análisis geológico de cuatro sondeos que detectaron y muestrearon la roca del subsuelo dejó en evidencia que la parte oriental del dominio geológico-geotécnico del talud derecho posee una cubierta más gruesa de suelo con espesores de 12.50m en el sondeo 1 y de 11.50m. en el sondeo No.2.



Esta potente cubierta de suelo descansa sobre material rocoso muy intemperizado y fracturado con muy mala calidad de roca. Así tenemos espesores de material rocoso desintegrado y decolorado desde los 12.50 hasta los 20.50m en el sondeo 1 y desde 11.50 hasta los 19.0m en el sondeo 2. Presentándose desde ahí en adelante roca de calidad intermedia a buena hasta los 25.00m de profundidad total de exploración de los sondeos 1 y 2. Por el contrario, en la parte occidental de este mismo dominio, donde se localiza el sondeo 3 y representa la cabecera y el talweg de la cañada se presenta también una potente cubierta de suelo con 10.00m de profundidad que descansa sobre un escaso espesor de roca de muy mala calidad, con solo 1.50m de espesor y continuar hasta la profundidad total del sondeo No. 3 de 25.00 m con roca de buena calidad. En el sondeo No. 4 que se encuentra a corta distancia del sondeo 3 ya dentro del dominio geológico geotécnico del talud izquierdo y a un costado del talweg de la cañada. Nuevamente se tiene una gruesa cubierta de suelo con 10.00m de espesor que descansa sobre un espesor incrementado de roca con mala y muy mala calidad desde 10.00 hasta los 18.00m, finalmente después de 18.00m se tiene una roca con muy buena calidad.

- o La estratigrafía está constituida por capas de rocas sedimentarias interestratificadas de lutita gris verdosa, marga arcillosa gris oscura muy fracturada, caliza margosa muy fracturada gris oscura y marga arcillosa gris con tonos oscuros con capas de glauconita, en donde se tienen porcentajes de recuperación que varían entre 65.0 y 100% e Índice de Calidad de la Roca varía entre 9.0 y 100.0%. En donde es posible clasificar a la roca tipo lutita con capas de marga como de muy mala a pobre calidad y la marga azul oscura como de buena a excelente calidad.

- o Para garantizar la estabilidad del talud del edificio a largo plazo se requiere apoyarlas en una cimentación profunda a base de pilas coladas en el lugar penetrando mínimo 8.0m en el estrato de roca sedimentaria clasificada como marga arcillosa gris oscura desplantándose a una profundidad de 19.0m a 22.0m donde está la roca más sana con respecto al nivel del brocal de los sondeos efectuados, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 57.53kg/cm^2 .

- o La capacidad de carga está calculada de acuerdo a la teoría del método canadiense con un factor de seguridad de 3.

- o El corte deberá ser estabilizado mediante el uso de anclas activas perpendiculares a los planos de estratificación.

- o La roca se encuentra muy fracturada y sus planos son favorables al deslizamiento, por lo que es inestable y no acepta taludes verticales, por lo cual será necesario construir un muro para contenerla y sujetar con anclas este muro para que no sea robusto. Para el trabajo de corte se recomienda que se haga por tramos y utilizar una zanjadora para transmitir las menores vibraciones a las construcciones vecinas y hacer el corte más limpio. Conforme avance el corte se recomienda instalar las anclas y de estas sujetar la malla triple torsión y el concreto (Gunite) lanzado con el espesor suficientemente definido estructuralmente para que trabaje como muro definitivo.

- o Para ejecutar el corte se recomienda proceder a cortar de acuerdo con los planos de bloquicidad de la roca hasta una altura tal que se pueda instalar la primera línea de anclas, para instalar el diamante sobre la roca.
- o Posterior al tensado deberá colocar el concreto lanzado o gunite de 7.0cm de espesor. Si el muro se cuele contra el corte este concreto lanzado se podrá suprimir y recubrir la superficie con lonas o plásticos mientras se construyen los sótanos.
- o En caso de detectar alguna caverna se recomienda que esta se llene con concreto fluido y dependiendo de sus dimensiones se podrá agregar piedra para disminuir el volumen del concreto.
- o Deberán contar con todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.

De acuerdo a los planos y los Estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Se responsabiliza al Especialista en Estabilidad de Taludes **Ing. José Ignacio Rincón López con Cédula Profesional N.º 345343** que resuelva la estabilidad de los Taludes, cabe señalar que presenta una carta responsiva donde indica que: "Por medio de la presente les informamos que de acuerdo a las observaciones anotadas en el oficio **SEDUE 5201/2015** se comenta lo siguiente referente al estudio de estabilidad de taludes. La información sobre las especificaciones de cada anclaje como son la cantidad de torones, distancia entre líneas, acero de esfuerzo requerido y espesor de diamantes se presentarán una vez que se tenga la posición del edificio (s), su topografía y cuando menos un corte de no más de 2.0m de altura para definir la longitud de la ancla, fuerza de tensión, cantidad de torones y longitud activa y pasiva. El levantamiento geológico a detalle se hará en el momento que se esté efectuando el corte, para proponer lo anterior y dar certeza al proyecto". Por lo que deberá atender a detalle la información anteriormente mencionada. Por ningún motivo realizarán cortes mayores a 2.0m, según indica la carta responsiva, además una vez realizados los Estudios deberá presentarlos ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para su revisión.
- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5837/2015
EXP. ADM. L-223/2015
Página 21 de 31

- Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.
- Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
- El nivel del desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato de roca sana.
- Para el corte que se realice en el estrato de roca sedimentaria en donde la estabilidad de corte depende de los planos de fallas, fracturas y discontinuidades de la roca, se deberán levantar los datos estructurales del macizo rocoso, para lo cual se necesita realizar un corte de cuando menos 1.0 m en el estrato de roca lutita gris verdosa; con este levantamiento se podrá definir la posición de las cuñas críticas que al quedar descalzadas tengan riesgo de deslizarse, con lo cual se podrá definir la cantidad, distribución y fuerza a aplicar para las anclas instaladas en el estrato de roca.

Debido a las características del subsuelo se deberán utilizar técnicas enfocadas a la protección y estabilidad de taludes, como lo son: el muro de contención de concreto armado, sistema de anclaje tensados y la técnica de concreto lanzado reforzado con malla.

- Se deberá considerar la sobrecarga vehicular de las calles adyacentes a los cortes para una adecuada estabilización.

Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.

- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de

productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.

- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Para el uso de rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Deberá garantizarse un adecuado sistema de drenaje para el control de escurrimientos superficiales alrededor del desplante de la edificación, con el fin de evitar cualquier riesgo de estancamiento, acumulación e infiltración de humedad excesiva y/o erosión por socavación por escurrimiento sobre los taludes de corte, según sea el caso. Lo anterior con el fin de no vulnerar las condiciones de capacidad limitada de estabilidad del suelo de sustentación, bajo condición desfavorable de exposición.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como casas habitación y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura, esto debido a que el corte se realizará al límite de la propiedad colindante.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- En el plano estructural de **Geotecnia e Ingeniería de Monterrey, S.A de C.V y realizado por el Ing. José Ignacio Rincón con número de Cédula Profesional: 345343**, se propone una estabilidad de taludes a base de anclas, sin embargo, no hay un estudio que respalde o justifique dicha estabilidad de taludes real, hasta que se realicen los 2.0m de excavación. Cabe aclarar, que en dicho estudio que presentará en su momento deberá justificar los resultados presentados en el plano estructural de estabilización.
- En caso de que las anclas superen el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y propiedad privada, se deberá de contar con la anuencia de los propietarios de los predios vecinos y con base en el Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del



Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.

- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- En caso de no obtener el permiso de la autoridad pertinente, deberá presentar otra propuesta de estabilidad de taludes.
- Se deberán tomar en cuenta las recomendaciones contenidas en el Estudio Hidrológico, por la posible afectación del talweg de la cañada que se ubica a la derecha del acceso al desarrollo Dinastía.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.

J. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H326/2015 de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, sustentado técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado a través del Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula 4741200) con fecha de Marzo del 2014, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, 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, y que en lo siguiente se transcribe:

Dado que el terreno se encuentra ubicado en el inicio de una cañada, será necesario dejar las preparaciones o derechos de paso para la conducción del flujo, respetando su trayectoria y su caudal, esto según las especificaciones contenidas en el plano de trayectorias de drenaje pluvial elaborado por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula 4741200) con fecha de Septiembre del 2015.

A) De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:

- 1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proteger las áreas de sótanos (Estacionamientos), se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muro de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.

- 2.- Aunado a esto, incluirá además un sistema de desalojo para el caudal captado en muros en nivel inferior (Cárcamo de Bombeo, Cisterna, etc.).
- B) De acuerdo a la planta de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que
- 1.- 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 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
 - 2.- 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.
 - 3.- Se recomienda interrumpir la verticalidad de la bajante pluvial mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.
- C) 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 al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- V D) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- E) 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.
- F) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y



riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

K. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-300/2015, de fecha 15-quince de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción.-

1. 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.
2. Los residuos provenientes de la 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.
3. 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 límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. 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.
7. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. 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.

12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. 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.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. 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.
16. 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.

Durante la etapa de operación.-

Generales

17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Multifamiliar, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Restaurantes y Cines**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1225/SPMARN-IA/15).
18. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Multifamiliar, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Restaurantes y Cines**".
19. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que los escurrimientos externos puedan tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
20. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
21. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5,



3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.

22. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
23. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

24. 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 22:00 horas (horario común para locales comerciales, cines y restaurantes) y para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) es de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
25. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
26. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

27. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
28. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
29. 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.
30. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
31. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
32. 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

33. En el área de cocina esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, 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 estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

34. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

35. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
37. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
38. 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

39. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
40. 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.
41. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
42. 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.
43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

45. Cuenta con ingreso de desmonte con expediente administrativo PDE-896-15 el cual esta pendiente la cuantificación del arbolado.
46. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 121-ciento veintiún árboles de la especie encino, con dimensiones de 12.5 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 encino de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medidos a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 120-ciento veinte árboles), y debido a que los cajones estarán en el sótano, deberá reponerlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

210009



47. 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.
48. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

L. En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-229, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 44-283-019, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

M. Deberá así mismo, dar cumplimiento a lo señalado en el Oficio No: 5980/15-DIEC-SEDUE, bajo el Expediente PDE-000896-15, de fecha 8-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria, siendo lo siguiente:

1. Deberá trasplantar 15-quince Palmas Yucas de 20 centímetros de diámetro cada una, que se encuentran en el predio y que interfieren con el proyecto de construcción, debiendo indicar a esta Dirección la ubicación final de la especie, así mismo deberá garantizar la calidad fitosanitaria para su prevención, en caso de ser omisos a este lineamiento, la Dirección tiene a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.
2. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
2. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
3. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
4. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
5. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
6. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.

7. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
8. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
9. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas.
10. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales.

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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, 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 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5837/2015
EXP. ADM. L-223/2015
Página 31 de 31

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



LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB/mica/ccvs

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arg. Eduardo Garcia Marin siendo las 2:50 horas del día 30 del mes de Octubre del 2015

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Guadalupe Palomo
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 22277

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Eduardo Garcia M.
FIRMA [Signature]