



07 de Diciembre de 2017
ASUNTO: DICTAMEN

I. DATOS GENERALES.

No. de Expediente:
No de Expediente Catastral:
Fecha de Ingreso:
Asunto:

Ubicación del predio:

Superficie Total:

Propietario y Titular:
Aportado Legal:

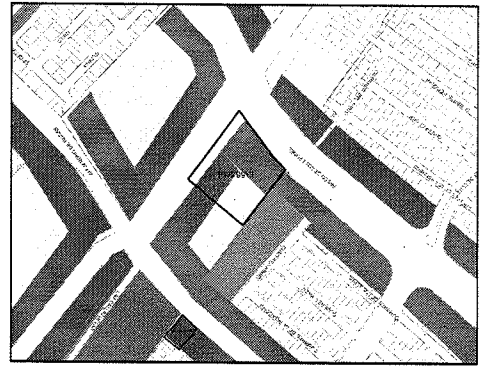
Domicilio:

Director Responsable de la Obra:
Cedula profesional:
Asesor en Seguridad Estructural:
Cedula profesional:

II. ANTECEDENTES.

1. No Presenta

III. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO.



En base 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 de 2014, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 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 CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**,



donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, **3.4.5 RESTAURANTES Y 3.6.1 GIMNASIOS**, se consideraran como **PERMITIDOS**.

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados** son los numerales siguientes: **2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales **3.1.3, 3.1.4, 3.1.12, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10**; que corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Flores y Arreglos Florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y Lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos Musicales; Venta de Películas y Videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de Vestir, Piel y Accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y Puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de Viajes, 3.1.2 Alquiler de Ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios Fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes Terapéuticos, Quiropáticos y Fisiatricos y 3.1.14 Sastres y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleteras, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida Rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales;**

3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.

IV. Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el solicitante, resulta posible señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 inciso b) de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, que a la letra señala: **"Artículo 203.** En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente:.... **b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible.** Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales;



en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes". En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el citado inciso, de la Ley antes invocada, optando el solicitante por realizar la cesión correspondiente y la cual se cuantifico de la siguiente manera: el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 19-001-749 cuenta con una superficie de 9,216.370 metros cuadrados, a la cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 645.14 metros cuadrados, mismos que en lo correspondiente al 7% de área de cesión municipal, la empresa solicitante propone se descuenta del área municipal II, que fue otorgada por Valores y Viviendas en el desarrollo del Fraccionamiento Cumbres Callejuelas, a través del expediente administrativo F-206/2005, en fecha 14-catorce de Octubre del 2005-dos mil cinco, lo correspondiente a los 645.14 metros cuadrados requeridos, misma empresa que a su vez cede a la sociedad denominada Zamterra Inmuebles, S.A.P.I. de C.V., los derechos que le corresponden exclusivamente sobre 645.14 metros cuadrados, del Área Municipal (Área Municipal II que consta de 4,571.45 metros cuadrados) que fue cedida en su oportunidad dentro del mencionado fraccionamiento a este municipio, como área de reserva para nuevas aprobaciones, mediante escrito de fecha 22-veintidos de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, firmado por el Sr. Salvador Alberto Zambrano Sada, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada Valores y Viviendas, S.A de C.V. y debidamente ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, tomando razón de la misma en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 025/110,377/17-cero veinticinco diagonal ciento diez mil trescientos setenta y siete diagonal diecisiete.

V. INSPECCIÓN FÍSICA

De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 23-veintitres de Enero del 2017-dos mil diecisiete, se observó que al momento de la visita el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uso. Aun no se inicia con los trabajos de construcción solicitados.

VI. DESCLOSE DE ÁREAS

Datos de la Construcción

Por Construir: 33,865.13 m²
Total de Construcción: 33,865.13 m²

Datos de la Edificación

Por Autorizar: 33,865.13 m²
Total: 33,865.13 m²
Estacionamiento Techado: 18,346.73 m²
Cajones de Estacionamiento: 565 unidades



DESGLOSE DE ÁREAS DEL USO DE LA EDIFICACIÓN

Área	Por Construir	Totales	Distribución de áreas
Sótano 03	6,361.73 m ²	6,361.73 m ²	Estacionamiento subterráneo con capacidad para 187-ciento ochenta y siete cajones, área de rampas, escaleras, elevadores, bodegas, cuarto de cisterna, y área jardinería.
Sótano 02	6,361.73 m ²	6,361.73 m ²	Estacionamiento subterráneo con capacidad para 154-ciento cincuenta y cuatro cajones, área de rampas, escaleras, elevadores, comedor, baños, oficina administración, área jardinería y 03-tres locales comerciales y de servicios agrupados.
Sótano 01	6,185.82 m ²	6,185.82 m ²	Estacionamiento subterráneo con capacidad para 172-ciento setenta y dos cajones, área de rampas, escaleras, elevadores, subestación, bodega, montacargas y 01- local comercial y de servicios agrupados.
Planta baja	4,033.48 m ²	4,033.48 m ²	Estacionamiento sin techar con capacidad para 52-cinuenta y dos cajones, área de rampas, escaleras, elevadores, 03-tres restaurantes y 10-diez locales comerciales y de servicios agrupados.
Nivel 1	3,668.17 m ²	3,668.17 m ²	Escaleras, elevadores, 01-un restaurante, 18-dieciocho diez locales comerciales y de servicios agrupados y 01-un gimnasio.
Nivel 2	1,861.80 m ²	1,861.80 m ²	Escaleras, elevadores, 01-un restaurante, 03-tres locales comerciales y de servicios agrupados, 01-un gimnasio, área de teatro al aire libre, área de juegos infantiles y 13-trece contenedores (utilizados como locales).
Nivel 3	3,234.69 m ²	3,234.69 m ²	Escaleras, elevadores, 02-dos restaurantes
Nivel 4	2,157.71 m ²	2,157.71 m ²	Escaleras, elevadores y 01-un local comercial y de servicios agrupados.
Total	33,865.13 m ²	33,865.13 m ²	

VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Superficie a Dictaminar:		9,216.37 metros cuadrados	
Lineamientos		NORMA	
		COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	6,912.28	0.69
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5	32,257.29	3.00
ÁREA LIBRE	0.25	2,304.09	0.31
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,382.46	0.15
NIVELES MÁXIMOS	10 NIVELES	**5 NIVELES	
ALtura MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS	***4.40, 7.50 y 6.20 METROS	

*Tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36, apartado de notas, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación del CUS se determinará mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría", por tal motivo, la Dirección de Proyectos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante dictamen con número de oficio DPTDU 731/17, de fecha 15-quince de Agosto del 2017-



dos mil dieciséte, indica que es factible restar al área total de construcción, únicamente el estacionamiento subterráneo equivalente a 6,197.86 metros cuadrados, (de acuerdo al croquis presentado por el ciudadano) por lo tanto, de la construcción total de 33,865.13 metros cuadrados, se descontaron 6,197.86 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 27,667.17 metros cuadrados citados.

**En cuanto al número de niveles máximos permitidos, se deberá tomar en cuenta lo establecido en el Artículo 36, apartado de notas, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "El Número de Niveles máximos permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.", así como también lo establecido en el Artículo 39 del citado Reglamento que a la letra dice: "La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones."

***En cuanto a la altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta diversas alturas entre ellas 4.40 metros en Planta Baja y 1 Nivel, 7.50 metros en mezaninne ubicado en los niveles 2 y 3 y 6.20 metros en Nivel 4, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones...la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emite dictamen mediante oficio número DPTDU 780/17, de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2017-dos mil dieciséte, mediante el cual indica que es factible autorizar una altura de 4.40 metros en Planta Baja y 1 Nivel, 7.50 metros en mezaninne ubicado en los niveles 2 y 3 y 6.20 metros en Nivel 4, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

VIII. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

OPINIÓN	SOLUCIONA CON:	1 CAJÓN POR CADA PROYECTO				REQUIERE	
		CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
SI cumple	565	289	CAJONES	5,778.07	M2	1 C/20	COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS
		201	CAJONES	2,013.49	M2	1 C/10	RESTAURANTES
		68	CAJONES	1,026.56	M2	1 C/15	GIMNASIOS
		Total = 558 CAJONES					



IX. DICTÁMENES EXTERNOS.

- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 13-trece de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-659, para el proyecto en cuestión, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-749, 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.

- Que por oficio No. PFP/25.5/ZC.27.2/0270-16, de fecha 31-treinta y uno de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo PFP/25.3/ZC.27.2/0082-16, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) resuelve lo siguiente: "...se tiene que no existió el cambio de uso de suelo en terrenos forestales toda vez que la superficie en que se levantó dicha acta se encuentra clasificada como zona urbana, esta Autoridad determina dar por concluido el presente procedimiento Administrativo que se resuelve, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 fracción V de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo"...

- La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, emitió oficio No. DIV/A266/VII/2017, de fecha 10-diez de Julio del 2017-dos mil dieciséis, en el cual se informa que se llevó a cabo la revisión del proyecto de señalización y de adecuaciones viales, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial, por lo que se otorga visto bueno, condicionado a cumplir con los requisitos marcados dentro del mismo y del cual el ciudadano cuenta con ejemplar original.

- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo 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-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra, el interesado acompaña Póliza Número 1217639, de fecha 14-catorce de Diciembre del 2017-dos mil dieciséis, emitida por "ZURICH" Compañía de Seguros S. A.

- El interesado acompaña escrito de fecha 23-veintitrés de Octubre del 2017-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ing. Edson Anuar Vera Medina, con cédula profesional 5222657, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en el predio en cuestión, identificado catastral 19-001-749.



El interesado acompaña escrito de fecha 06-seis de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, firmada por los C.C. Miguel Angel Gutiérrez Pérez y Salvador Alberto Zambrano Sada, en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada "ZAMTERRA INMUEBLES", S.A.P.I. DE C.V., mediante el cual manifiestan lo siguiente: "POR MEDIO DE LA PRESENTE SE HACE CONSTAR QUE EN LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO PARK POINT CUMBRES, QUE ALBERGARA UNA PLAZA COMERCIAL CON LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES Y GIMNASIOS EN UN PREDIO CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 19-001-749 UBICADO EN LA AVENIDA PASEO DE LO LEONES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, N. L. NO SE UTILIZO NINGUN SISTEMA DE ANCLAJE QUE INVADA EL ESPACIO EN EL SUBSUELO DE VIALIDADES Y PROPIEDAD PRIVADA."

X. DICTAMENES INTERNOS.

En fecha 19-diecinove de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 19-001-749, en el cual se señala lo siguiente: a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio; b) Para la Av. Nacionalización de la Banca, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central por la Avenida (límite de propiedad) hacia el predio; c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros. Nota: Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4538/2017 y número de expediente administrativo LTA-000513/2017, de fecha 06-seis de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

De acuerdo al apartado de Reforestación, en el punto número 39 del oficio indicado en el punto inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizada con 28-veintiocho árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 260-doscientos sesenta árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 260 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal, pagándose las cuotas de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de



Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

En cuanto a lo anterior, el solicitante presenta Factura No. D 5442 de fecha 13-trece de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, por concepto de 260-doscientos sesenta árboles encinos, de las características señaladas, emitida por VIVERO EL ESCORIAL, S.A. DE C.V.

- Mediante oficio número DPT/E/279/AGOSTO/2017, de fecha 21-veintuno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos 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 DPTDU/V/443/2017, de fecha 07-siete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Luis Guillermo Díaz Félix, 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 No. DPTDU/H 006/17, de fecha 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen técnico Hidrológico otorgando una resolución favorable por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico-Hidráulico, de fecha 12-doce de Julio del 2016-dos mil diecisiete, realizado por la empresa denominada "CONSULTORIA AQUA", y firmada por el Ingeniero Alvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional 1942570, condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

- Mediante oficio número DPTDU/G136/2017, de fecha 10-diez de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Riesgo e Impacto Geológico y Estudio de Estabilidad de Taludes, ambos realizados por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", firmados por el Ing. Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631 y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE



SUELOS, S.A." firmado por el Ingeniero Arturo Adrián Cervantes Saucedo, con cédula profesional 4846875; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XI. EL INTERESADO ACOMPAÑA LOS SIGUIENTE ESTUDIOS:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por la empresa "PERSE" GRUPO CONSTRUCTOR, a través del Ingeniero Edson Anuar Vera Medina, con cédula profesional 5222657, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 23-veintitrés de Octubre del 2017-dos mil diecisiete anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A." firmado por el Ingeniero Arturo Adrián Cervantes Saucedo, con cédula profesional 4846875, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 21-veintuno de Noviembre del 2017, anexo al mismo.

- Estudio de Riesgo e Impacto Geológico realizado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", firmada por el Ing. Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, del cual se manifiesta como responsable del mencionado estudio mediante escrito de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis.
- Estudio de Estabilidad de Taludes, realizado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", firmada por el Ing. Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, del cual se manifiesta como responsable del mencionado estudio mediante escrito de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis.

- Estudio Hidrológico-Hidráulico, de fecha 12-doce de Julio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "CONSULTORIA AGUA", y firmada por el Ingeniero Alvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional 1942570, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de la misma fecha, anexo al mismo.

- Estudio Hidrológico, realizado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", firmada por el Ing. Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Junio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN", a través del el Ingeniero Luis Guillermo Díaz Félix, con cédula profesional 6527466, quien se manifiesta como responsable mediante escrito de la misma fecha anexo al mismo.



XII. OPINIÓN TÉCNICA.

De acuerdo a los anteriores considerandos y de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, el proyecto presentado se encuentra ubicado en la DELEGACION PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE, en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, donde los usos solicitados para 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.4.5 RESTAURANTES Y 3.6.1 GIMNASIOS, se consideraran como PERMITIDOS.

Por los motivos y razones expuestas, técnicamente **ES FACTIBLE** autorizar lo solicitado, condicionado a lo siguiente:

- En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:

Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 6 al 6 de 6), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

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 a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "...Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 33,865.13 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- g) 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 ocasiona la construcción.
- h) 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.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.



- j) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- m) Dar a los residuos (escombras, 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.
- n) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

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 fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

• En cuanto al uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para los giros de **36-TREINTA Y SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 07-SIETE RESTAURANTES Y 02-DOS GIMNASIOS** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función 558-quientos cincuenta y ocho cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el



proyecto y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas discapacitadas, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. 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.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

11. 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.

Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana emitidas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante escrito de fecha 13-trece de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-659, para el proyecto en cuestión, en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-749, 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.

Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/279/AGOSTO/2017, de fecha 21-veintuno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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, 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 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 colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apeguen a lo presentado para su autorización.

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos 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.

En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/443/2017, de fecha 07-siete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 esta Secretaría.

a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.



- b) Para la Av. Nacionalización de la Banca, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central de la Avenida (límite de propiedad) hacia el predio.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Como se indica en el punto anterior, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 se tiene previsto el trazo de una vialidad de 40.00 metros de ancho para la avenida Nacionalización de la Banca, la cual afecta al predio objeto de la presente Licencia.

Ahora bien, tomando en cuenta la sentencia pronunciada dentro del expediente 395/2003, relativo al Juicio Contencioso Administrativo interpuesto para la personal moral Corsar S.A. de C.V., en contra de los actos de esta Secretaría, de fecha 9 de junio del 2004, siendo que se realizó la anotación correspondiente, según consta en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, consistente en el Alineamiento Vial de la Av. Nacionalización de la Banca.

Al respecto, se hace constar, que dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de la Vialidad denominada Nacionalización de la Banca, Señala la anotación "4", la cual describe lo siguiente:

"Nota (4): En cumplimiento a resolución dictada en el Juicio Contencioso Administrativo, en el 2004, se dejó sin efecto la aplicación del Alineamiento Vial indicado. En algunos tramos de esta vía se hace necesario por seguridad ajustar los Alineamientos Viales a la traza actual."

- 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. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 4. Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.



5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

6. 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

8. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

9. 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. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.

10. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antideslizante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

11. Deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% en las rampas de acceso a los estacionamientos.

ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-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.

12. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.

13. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4538/2017 y número de expediente administrativo LTA-000513/2017, de fecha 06-seis de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

17. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción, y a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo.

16. 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.

Así mismo, el titular del desarrollo se compromete a que una vez que la avenida Nacionalización de la Banca este totalmente habilitada en el tramo comprendido entre las avenidas Paseo de los Leones y Alejandro de Rodas, deberá realizar las adecuaciones viales y el cambio de señalamiento vial necesario, por lo que se deberá de coordinar nuevamente con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para presentar el proyecto vial respectivo y llevar a cabo las obras e instalación de señalamientos necesarios para su óptimo funcionamiento vial.

Pedro Infante y Alejandro de Rodas - Hacienda Penuelas).

3. El solicitante se compromete a rehabilitar el sistema semaforico existente en la intersección de la avenida Pedro Infante y Alejandro de Rodas (Cambio de secciones, postes, controlador, MG-10, cableado y detectores vehiculares), y a la sincronización de este cruce con de las intersecciones semaforizadas al oriente (Av. Alejandro de Rodas -

2. El Solicitante se compromete a la construcción de las adecuaciones viales de acuerdo a lo especificado en el plano anexo.

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.

15. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/A266/VII/2017, firmado por el Comandante en Jefe Eduardo Guadalupe Sanchez Quiroz, Director General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 10 de Julio del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:

14. 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.





Durante la etapa de construcción -

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

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. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARAT-2006.

5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.

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. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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

13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los



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

**Durante la etapa de operación. -
Generales**

15. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, por lo que una vez obtenido su resolutive, deberá presentar copia ante esta dependencia.

16. 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 2010 y 2020.

17. En caso de que los locales comerciales y el gimnasio pretendan utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamentos de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá ingresar un estudio de riesgo ambiental a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.

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

19. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.



22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

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

25. 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.

26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. 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

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
32. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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

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

34. 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.

35. 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.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

38. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-428-17 el cual fue resuelto con la

reposición de 269-doscientos sesenta y nueve árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
 39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 28-veintiocho árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 260-doscientos sesenta árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 260 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal, pagándose las cuotas de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

40. 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.
 41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G136/2017, de fecha 10-diez de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:
 Con base en los planos, el antecedente con No. de Oficio: DPTDU/G003/2017 y los Estudios presentados se encontró lo siguiente:
 El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 8 niveles incluyendo Planta Baja, 4 niveles y 3 niveles de sótano, de acuerdo al plano arquitectónico.
 Para la construcción de los sótanos se contemplan cortes de hasta 7.46m de altura máxima.
 De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de Perforaciones y Estudios de Suelos y 486875, se encontró lo siguiente:
 Se realizaron 3 sondeos a 18.00m. de profundidad y se obtuvo la estratigrafía general siguiente:
 En el predio se localizaron suelos aluviales constituidos por arcillas, de coloraciones y tonalidades como café y café oscuro; en donde algunos de estos materiales aparecen mezclados con gravas. También de manera intercalada se encontraron estratos de conglomerado calichoso y gravas empacadas.



Con base en los planos del proyecto y en el Estudio Hidrológico presentado, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado a través del Ing. Alvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha de julio del 2016, 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.

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

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

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

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Revisión de Normatividad

Arg. Isabel Cruz
DICTAMINADOR

Ing. Ernesto Arrieta Menaut
COORDINADOR DE CONTROL URBANO

Lic. Héctor Francisco Reyes López
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

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

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, en el lado oriente del predio, se localiza un escurrimiento, al cual deberán respetar su curso natural. Esto a fin de garantizar la seguridad de inmueble y la zona donde se encuentra este.



