



15 de Agosto del 2016
ASUNTO: DICTAMEN

I. DATOS GENERALES

No. de Expediente: L-000590/2016
No de Expediente Catastral: (70) 22-106-003 y 22-106-004.
Fecha de Ingreso: 08 de Diciembre del 2016
Asunto:

Ubicación del predio:

Lote 003: 2,214.81 m²
Lote 004: 3,455.71 m²
Superficie Total: 5,670.52 m²

Propietario:

Domicilio: Gómez Morín 1105, L.308, Colonia Carrizalejo, San Pedro Garza García, N.L.
Teléfono: (81) 83-03-05-045
Titular: Miguel Ángel Chapa Garza y Alfredo Farid Kalife Canavati.
Domicilio: Gómez Morín 1105, L.308, Colonia Carrizalejo, San Pedro Garza García, N.L.
Teléfono: (81) 83-03-05-045

Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural:

Cedula profesional: 25879874

II. ANTECEDENTE

Presenta copia de Cartulina, con No. de Expediente TM-000454-16, de fecha 07-siete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de 414.00 m², para el predio ubicado en la calle Carretera a Saltillo No. 318, Colonia Santa María, Monterrey, N.L. Identificado con el expediente catastral (70) 22-106-003.

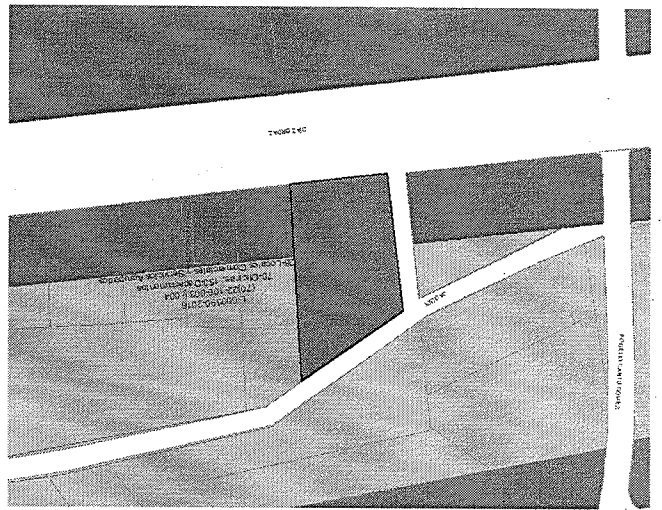
Presenta copia de Cartulina, con No. de Expediente TM-000455-16, de fecha 07-siete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de 1,947.00 m², para el predio ubicado en la calle Privada Jaguey No. 103, Colonia Santa María, Monterrey, N.L. Identificado con el expediente catastral (70) 22-106-004.

Presenta copia de Instructivo, con No. de Expediente Administrativo L-561/01, de fecha 01-primero de Agosto del 2001-dos mil uno, emitido por el Director de Permiso de Construcción y Encargado del Despacho de la Dirección de Uso de Suelo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Multifamiliar, para los predios Ubicados en la Calle Carretera Monterrey Saltillo No. 318, Esquina Privada Jaguey (Antes Pradera), de la Colonia Santa María, Monterrey, N.L., identificados con los expedientes catastrales (70) 22-106-003 y 22-106-004.



III. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Que de acuerdo a lo indicado en el Antecedente antes mencionado, los predios identificados con los números de expedientes catastrales 22-106-003 y 22-106-004, cuentan con una autorización de Uso de Suelo para **Multifamiliar** con una densidad de **270 viviendas/hectárea**, aprobada por el Director de Permiso de Construcción y Encargado del Despacho de la Dirección de Uso de Suelo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con fecha de 01 de Agosto del 2001, 561/01, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedo consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey 2013-2025, que señala:



Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano 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”, por lo que, en respeto a su Derecho adquirido se resolverá en el presente trámite que fue resuelto 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 Numero 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 SAN JERONIMO**, en donde la Zona es Clasificada para el predio identificado con el expediente catastral 22-106-003 **(CAI)-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, y para el expediente 22-106-004 **(ZT)-ZONA DE TRANSICION**; donde los usos solicitados para **2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresqueras, Neveras y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), **3.4.5 Restaurantes y 3.9.4 Oficinas Administrativas**, en la zona clasificada como **(CAI)-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** se consideraran como **PERMITIDOS** y para la **(ZT)-ZONA DE TRANSICION** donde los usos solicitados para **2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, se consideraran como **CONDICIONADOS** y para **3.4.5 Restaurantes y 3.9.4 Oficinas Administrativas** se consideraran como **PERMITIDOS**.*





De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I.- Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio. **II.- Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III.- Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV.- Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

En este caso en particular son aplicables los requerimientos II, III y IV, toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como (ZT) ZONA DE TRANSICION.

Requerimiento II: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 3366/2017 dentro del expediente LTA-000326/2017 de fecha 12 de Septiembre del 2017. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/499/2017 de fecha 05 de Septiembre del 2017, en el cual se concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C. de fecha 22 de Noviembre del 2016, **Rep. 116-666**, mediante el cual señala las recomendaciones en cuanto a la protección contra incendio y seguridad humana, que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.





IV. INSPECCIÓN FÍSICA:

De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de junio del 2017-dos mil diecisiete, se observó al momento de la visita que los inmuebles referidos están sin uso al momento de la inspección, no existe construcción actual existe una construcción antigua a la cual no se tuvo acceso y no se pueden verificar aun los cajones de estacionamiento.

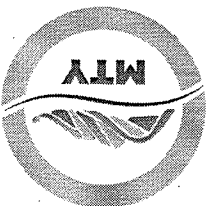
V. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de la Construcción
 Área por Construir: 71,959.21 m2
 Total de Construcción: 71,959.21 m2

Datos de la Edificación:
 Total de Edificación por Autorizar: 71,959.21 m2
 Cajones de Estacionamiento: 1,057 - cajones

Desglose de Áreas

M2 POR CONSTRUIR	M2	DESCGLOSE DE ÁREAS
SOTANO 7	3,871.35 m2	Estacionamiento para 120-cajones cubiertos, escaleras, elevador, cubo de instalaciones y almacén.
SOTANO 6	3,871.35 m2	Estacionamiento para 120-cajones cubiertos, escaleras, elevador, cubo de instalaciones y almacén.
SOTANO 5	3,871.35 m2	Estacionamiento para 120-cajones cubiertos, escaleras, elevador, cubo de instalaciones y almacén.
SOTANO 4	3,871.35 m2	Estacionamiento para 120-cajones cubiertos, escaleras, elevador, cubo de instalaciones y almacén.
SOTANO 3	3,871.35 m2	Estacionamiento para 120-cajones cubiertos, escaleras, elevador, cubo de instalaciones y almacén.
SOTANO 2	3,871.35 m2	Estacionamiento para 120-cajones cubiertos, escaleras, elevador, cubo de instalaciones y almacén.
SOTANO 1	3,932.21 m2	Estacionamiento para 120-cajones cubiertos, escaleras, elevador, cubo de instalaciones, almacén y rampa.
PLANTA BAJA	3,398.46 m2	Estacionamiento para 52-cajones cubiertos, escaleras, elevadores, 8 locales y un almacén.
NIVEL 2	3,399.86 m2	Estacionamiento para 57-cajones cubiertos, escaleras, elevadores, 10 locales y un almacén.
NIVEL 3	3,399.86 m2	Estacionamiento para 57-cajones cubiertos, escaleras, elevadores, 9 locales y un almacén.
NIVEL 4	3,399.86 m2	Estacionamiento para 57-cajones cubiertos, escaleras, elevadores, 8 locales y un almacén.
M2 POR CONSTRUIR	TOTALES	DESCGLOSE DE ÁREAS



NIVEL 5	2,344.58 m2	2,344.58 m2	Elevadores, escaleras, 8 oficinas, baños, 3 restaurantes, lobby, 3 usos múltiples, comedor, cocina y terrazas
NIVEL 6	2,307.54 m2	2,307.54 m2	Elevadores, escaleras, 27 oficinas, baños y climas
NIVEL 7	2,307.54 m2	2,307.54 m2	Elevadores, escaleras, recepción, privados, sala de junta, cocina, balos, cubículos y cuarto de máquinas.
NIVEL 8	2,216.62 m2	2,216.62 m2	Sala de cine, sala de juegos, huéspedes, climas, gimnasio, baños lounge, elevadores, escaleras, lobby, terraza, bar y cocina.
NIVEL 9	1,532.57 m2	1,240.23 m2	1,240.23 m2
NIVEL 10	1,240.23 m2	1,073.98 m2	1,073.98 m2
NIVEL 11	1,073.98 m2	702.83 m2	702.83 m2
NIVEL 12	702.83 m2	703.87 m2	703.87 m2
NIVEL 13	703.87 m2	705.54 m2	705.54 m2
NIVEL 14	705.54 m2	706.64 m2	706.64 m2
NIVEL 15	706.64 m2	707.48 m2	707.48 m2
NIVEL 16	707.48 m2	707.85 m2	707.85 m2
NIVEL 17	707.85 m2	708.33 m2	708.33 m2
NIVEL 18	708.33 m2	707.98 m2	707.98 m2
NIVEL 19	707.98 m2	707.55 m2	707.55 m2
NIVEL 20	707.55 m2	706.31 m2	706.31 m2
NIVEL 21	706.31 m2	704.60 m2	704.60 m2
NIVEL 22	704.60 m2	703.33 m2	703.33 m2
NIVEL 23	703.33 m2	701.86 m2	701.86 m2
NIVEL 24	701.86 m2	699.41 m2	699.41 m2
NIVEL 25	699.41 m2	696.32 m2	696.32 m2
NIVEL 26	696.32 m2	692.97 m2	692.97 m2
NIVEL 27	692.97 m2		

1. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamientos Viales en fecha 25 de Noviembre del 2016, respecto los predios ubicados en el

IX. DICTAMEN INTERNO

Escrito de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, bajo el oficio No. DIV/ER077/VIII/2017, de fecha 28 de Agosto del 2017, firmada por el Comandante Jefe Guadalupe Eduardo Sánchez Quiroz, donde se informa que se llevó a cabo la revisión del proyecto de señalización y de cumplimiento con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial, en la Avenida Blvd. Díaz Ordaz S/N, Colonia Santa María, con expediente catastrales (70)22-106-003 y 004 en Monterrey.

El interesado acompaña oficio número 961/SPMARN-IA/17, de fecha 15-quince de Mayo del 2017- dos mil dieciséte, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual analiza y evalúa la Manifestación de Impacto Ambiental, allegada al proyecto, con 42-cuarenta y dos niveles, en un predio con superficie 5,670.52 metros cuadrados, en la Avenida Blvd. Díaz Ordaz S/N, Colonia Santa María, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, y el cual está sujeto a cumplir con las condicionantes en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutive aportado en su momento por el interesado.

El Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, bajo el reporte 116-666, de fecha 22 de Noviembre del 2016, en el cual otorgó la Aprobación correspondiente al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de (69) Oficinas Administrativas, Multifamiliar (153 Departamentos), (27) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (03) Restaurantes, en el inmueble ubicado en la Avenida Blvd. Díaz Ordaz S/N, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey N.L.

VIII. DICTAMEN EXTERNO

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VII. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO (GIRO)		CANTIDAD		UBS		PROYECTO	
1 CAJÓN POR CADA	20.00	M2	2,492.53	125 cajones	30.00	M2	8,025.33
Locales Comerciales y Servicios Agrupados	10.00	M2	791.09	79 cajones	3.00	M2	8,025.33
Oficinas Administrativas	2.3 cajones	1 vivienda	153 vivienda	352 cajones	10.00	M2	791.09
Multifamiliar	824- CAJONES						
REQUIERE UN TOTAL							

SOLUCION
A CON:
1,057
cajones

OPINION
CUMPLE





Boulevard. Díaz Ordaz S/N, Colonia Santa María e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70)22-106-003 y 004, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación para el Blvd. Díaz Ordaz se prevé un ancho total de 56.00 metros, 21.00 metros a partir del eje de las vías de ferrocarril hacia su propiedad, respetando banqueta existente, deberá respetar la prolongación de la calle Jagüey (al norte del predio), respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; deberá respetar el trazo de la vialidad prevista al poniente del predio, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

2. Mediante oficio número **3366/2017** dentro del expediente **LTA-000326/2017** de fecha 12 de Septiembre del 2017, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **(69) Oficinas Administrativas, Multifamiliar (15 Departamentos), (27) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (03) Restaurantes**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

3. La Dirección de Ecología mediante Oficio No. **3690/17-DIEC-SEDUE**, de fecha 07 de Septiembre del 2017, dentro del expediente administrativo **PDE-000899-17**, emite lineamientos Ecológicos en relación al Permiso de Desmonte para los predios que nos ocupan, identificados con los expedientes catastrales 22-106-003 y 004, considerando un área de 2,214.81 metros cuadrados y 3,455.71 metros cuadrados. En la inteligencia de que deberá reponer la cantidad de 180-ciento ochenta árboles nativos de las siguientes especies: Encino, los cuales deben de ser de 02-dos pulgadas de diámetros de tronco, medido a 1.20-uno veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura mínimo, tal compensación fue acreditada mediante factura con No. de Folio 2367, por la cantidad de 180-ciento ochenta piezas a **VIVEROS SALDIVAR S. DE R.L. DE C.V.**

4. Mediante oficio número **DPT/E/287/AGOSTO/2017** de fecha 25 de Agosto del 2017, emitió Dictamen; realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Cálculo realizada por el Ing. Miguel Ángel Chapa Garza con número de Cédula Profesional 25879874, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. Gerardo Martínez de la Fuente con número de Cédula Profesional 9027136, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.

5. Mediante oficio número **DPTDU/V/499/2017** de fecha 05 de Septiembre del 2017, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.



6. Mediante oficio número **DPTD/G091/2017**, de fecha 23 de Agosto del 2017, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado por GEOFERF "Servicios de Geología y Perforaciones del Noreste S.A. de C.V."

7. Mediante oficio No. **DPTDU/H 095/2017**, de fecha 23 de Agosto del 2017, emitíó Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico de fecha Agosto del 2017, firmada por los Ing. Gerardo Martínez de la Fuente con número de Cedula Profesional 9027136 y la Ing. Mariel Ibarra González con número de Cedula Profesional 8963301, factible a garantizar la operacionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

X. ANEXOS

Estudio de Memoria de Cálculo, de fecha Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, firmada por el Ing. Miguel Ángel Chapá Garza con número de Cedula Profesional 25879874, manifestando su responsabilidad con relación al Diseño Estructural, el proceso constructivo debe de ir a corde a lo establecido en los reglamentos correspondientes.

Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha Octubre del 2016-dos mil dieciséis, firmada por el Ing. Luis Ángel Solís Quintero, con número de Cedula Profesional 8243812, manifestando ser responsable de la Mecánica de Suelos, que fue realizada para el proyecto ubicado en la Diaz Ordaz, Colonia Santa Maria Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Estudio de Estabilidad de Taludes, de fecha Agosto del 7dos mil dieciséis, firmada por el Ing. Gerardo Martínez de la Fuente con número de Cedula Profesional 9027136, manifestando ser responsable del Análisis de Estabilidad de Taludes en Suelo, con No.EST-2017-099-05, para la factura construcción del proyecto Sky Point.

Escrito de Estudio Hidrológico, de fecha de Agosto del 2017, firmada por los Ing. Gerardo Martínez de la Fuente con número de Cedula Profesional 9027136 y la Ing. Mariel Ibarra González con número de Cedula Profesional 8963301, responsables del estudio de Hidrología, donde se concluye que no existe riesgo alguno en la zona donde se pretende desplantar las (69) Oficinas Administrativas, Multifamiliar (153 Departamentos), (27) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (03) Restaurantes, en la Avenida Blvd. Diaz Ordaz S/N, Colonia Santa Maria, con expediente catastrales (70)22-106-003 y 004 en Monterrey.

Escrito de Estudio Geológico, de fecha 17-dieciséis de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, firmada por los Ing. Gerardo Martínez de la Fuente con número de Cedula Profesional 9027136 y la Ing. Mariel Ibarra González con número de Cedula Profesional 8963301, responsables del estudio de Geológico, donde se concluye que no existe riesgo alguno en la zona donde se pretende desplantar las (69) Oficinas Administrativas, Multifamiliar (153 Departamentos), (27) Locales Comerciales y



Servicios Agrupados y (03) Restaurantes, en la Avenida Blvd. Diaz Ordaz S/N, Colonia Santa Maria, con expediente catastrales (70)22-106-003 y 004, en Monterrey.

Estudio de Impacto Vial, de fecha 29-veintinueve de Noviembre 2016, firmada por M.I. Eiva Maria De Anda de Alba, con cedula profesional 6602158, en donde se informa su responsabilidad y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto en la Avenida Blvd. Diaz Ordaz S/N, Colonia Santa Maria, en Monterrey.

Escrito del Director Responsable de Obra, de fecha 06 de Diciembre del 2016, firmada por el Ing. Miguel Angel Chapa Garza con número de Cedula Profesional 25879874, en donde informa su responsabilidad de la Construcción nueva a realizarse en la Avenida Blvd. Diaz Ordaz S/N, Colonia Santa Maria, con expediente catastrales (70)22-106-003 y 004, en Monterrey.

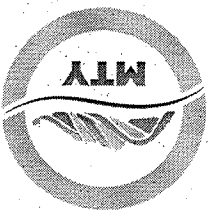
Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad General, para el proyecto denominado "SKYPOINT", ubicado en la Avenida Diaz Ordaz S/N, Colonia Santa Maria, en Monterrey, presentado por las empresas Excavaciones Mach, S.A. de C.V. y Roka 3241, S.A. de C.V.

El interesado acompaña escrito de fecha 05-cinco de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual establece que se comprometen a adquirir, una vez autorizada la Licencia de Construcción y antes del inicio de obra en el predio que nos ocupa, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en el artículo 20 fracción II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XI. OPINIÓN TÉCNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en donde la Zona es Clasificada para el predio identificado con el expediente catastral 22-106-003 (CAI)-**CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, y para el expediente 22-106-004 (ZT)-**ZONA DE TRANSICIÓN**; donde los usos solicitados para **2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados (27-veintisiete)** (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresqueras, Neveras y Pelerías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), se consideraran **PERMITIDOS** en la zona clasificada como (CAI)-**CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y para la (ZT)-**ZONA DE TRANSICIÓN** se consideraran **CONDICIONADOS**, para **3.9.4 Oficinas Administrativas, 2.3.1 Restaurantes y 1.1.2 Multifamiliar (153 Departamentos)** se consideraran como **PERMITIDOS**.

De conformidad con lo anterior, el Proyecto de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para (69) Oficinas Administrativas, Multifamiliar (153 Departamentos), (27) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (03) Restaurantes Solicitado, CUMPLE con los



lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 vigente, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre y Área Jardinada;

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 20123-2025 del Municipio. El proyecto cumple y resuelve dentro del predio su requerimiento de cajones según el proyecto presentado.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

A. 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 9 al 9 de 9), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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

C. Una copia de los planos aprobados de 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 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 71,959.21 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-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:

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

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

3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.

4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos



establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

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

6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.

9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

11. Se entra al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aun que la obra en construcción este clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.



16. No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
 17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
 18. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
 19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
 20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
 21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
 23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
 24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
 26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- 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 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).

F. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/287/AGOSTO/2017 de fecha 25 de Agosto del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. 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 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, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

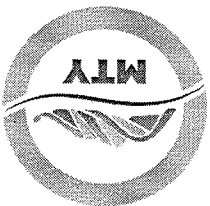
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado 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.

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

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

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



3. Deberá de respetar el uso de edificación para (69) Oficinas Administrativas, Multifamiliar (153 Departamentos), (27) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (03) Restaurantes en el predio en cuestión.

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

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 824-ochocientos veinticuatro cajones de Estacionamiento que requiere el proyecto.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 850.58 metros cuadrados de **área de jardín** que requiere el proyecto.

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

10. 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.
11. 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.

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

H. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio 3366/2017 dentro del expediente LTA-000326/2017 de fecha 12 de Septiembre del 2017, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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. Todos los residuos de la construcción deberán valorizarse para su posible reciclaje, para ello deberán



clasificarse y almacenarse separados según su tipo; peligrosos, de manejo especial y residuos sólidos urbanos, en lugares específicos dentro del área de construcción para su posterior aprovechamiento, transporte o disposición.

4. 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.

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

6. 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.

7. 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.

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

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

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.mt.gov.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.

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

15. 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

16. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "SKYPOINT" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 961/SPMARN-IA/17).
17. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "SKYPOINT".
18. De Impacto Ambiental del proyecto denominado "SKYPOINT".
19. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.

20. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
21. 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.

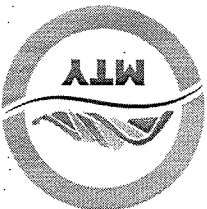
Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

22. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
23. Las actividades, los equipos o maquinarias 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas) y para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (departamentos).
24. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
25. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en vía pública.

Contaminación del Suelo

26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas



- Verdes.
28. 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.
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
30. 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

31. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

35. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que 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

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

37. 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.

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

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

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

Reforestación

41. Cuenta con ingreso de desmonte con PDE-899-17 el cual se encuentra en dictamen en nuestra dependencia.

42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 21-veintun 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 203-doscientos tres árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron al vivero municipal 479-cuatrocientos setenta y nueve encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco con el pago respectivo de cuotas de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento del numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.



Imagen Urbana

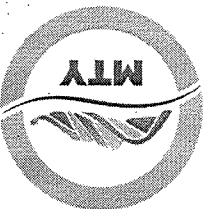
43. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo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

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/499/2017 de fecha 05 de Septiembre del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría
- a) Para la Av. Díaz Ordaz se prevé un ancho total de 56.00 metros, 21.00 metros a partir del eje de las vías de ferrocarril hacia su propiedad, respetando banqueta existente.
- b) Deberá respetar la prolongación de la calle Jagüey (al norte del predio), respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Deberá respetar el trazo de la vialidad prevista al poniente del predio, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El predio presenta afectación vial por la avenida Díaz Ordaz, y respecto a la superficie de terreno prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la avenida Díaz Ordaz, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
- 3) El Proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) Deberán 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.





- 5) Deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros (deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos) conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad, y cumplir con lo indicado en el artículo 38 del mencionado reglamento.
- 6) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 7) Los cajones de estacionamiento para el área habitacional deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos, indicando a que departamento corresponden.
- 8) 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.
- 9) Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento deben estar libres 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 a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad 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.
- 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. 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.
- 12) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 13) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a un rampa.
- ARTÍCULO 58.** Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.
- 14) 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 los accesos.



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

16) 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.

17) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/ER077/VIII/2017, firmado por el Comandante en Jefe Eduardo Guadalupe Sánchez Quiroz, Director General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 28 de agosto del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
2. Modernización de los semáforos de la intersección Av. Blvd. Díaz Ordaz y Camino al Campo de Tiro.

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

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

J. En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G091/2017 de fecha 23 de agosto del 2017, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 68, 71, 74, 75, 87, 110, 116, 118, 119 Y 134 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY ASI COMO LO MENCIONADO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN RESPECTO A LOS RIESGOS GEOLOGICOS - GEOTECNICOS QUE PUDIESEN PRESENTARSE AL MOMENTO DE REALIZAR LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS.

Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen **CONDICIONADO**, por lo que deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones en base a la información presentada:

• De acuerdo a la información presentada correspondiente a los estudios geológico - geotécnicos se observó que cuenta con los fundamentos necesarios para garantizar la seguridad de los trabajos constructivos de la estructura y después de concluidos los trabajos, sin embargo, deberá presentar cálculos correspondientes a el área de acero necesaria para mantener el talud estable con el nuevo sistema propuesto, también deberá presentar carta responsiva del asesor en estabilidad de taludes donde especifique que no existiría riesgo de inestabilidad al momento de estar realizando los trabajos tomando en consideración sus recomendaciones, así como que deberá apegarse estrictamente a lo



mencionado en estos, considerando que deberá tener una adecuada supervisión de obra quien garantice que los procedimientos constructivos se realicen adecuadamente.

- 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.

K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 095/2017 de fecha 23 de agosto del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos Urbana adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalajo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo 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.

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 ocasiona 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 apege 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 de Inundación, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio de aguas superficiales presentado.

L. En lo que respecta a Vo. Bo. Bomberos. -

En cuanto a materia de Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, bajo el reporte 116-666, de fecha 22 de Noviembre del 2016, en el cual otorgó la Aprobación correspondiente al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de (69) Oficinas Administrativas, Multifamiliar (153 Departamentos), (27) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (03) Restaurantes, en el inmueble ubicado en la Avenida Blvd. Díaz Ordaz S/N, Colonia Santa Marta, en el Municipio de Monterrey N.L.

Revisión de Normatividad

Arq. Sergio E. de la Fuente Valenzuela
DICTAMINADOR

Arq. Adriana E. Delgado Cobos
COORDINADOR DE CONTROL URBANO

Lic. Héctor Francisco Reyes López
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

