



Gobierno
de
—
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE
DESARROLLOS VERTICALES STIVA, S.A. DE C.V.**

Domicilio: Av. Ricardo Margain Número 333 Colonia Santa Engracia, San Pedro Garza García N.L.

Presente. —

Dentro del Expediente Administrativo número L-000255-21, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés. -----**VISTO**, el expediente administrativo **L-000255-21**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 06-seis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por el C. [REDACTED] en representación legal de **DESARROLLOS VERTICALES STIVA, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en: Calle Prolongación Puerta del Sol, Norte sin número, Colonia Residencial Dinastía 3º Sector 1º Etapa en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 11 356.00 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. (70) 44-283-021; solicitud a través de la [REDACTED] se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (134-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;



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

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160 Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

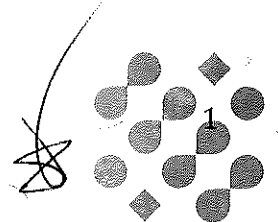
1) Solicitud Correspondiente

- Presenta Solicitud oficial, firmada por el C. [REDACTED] quien es apoderado Legal de **DESARROLLOS VERTICALES STIVA S.A. DE C.V.**, en la cual solicita para el predio ubicado en la Prolongación Puerta del Sol Norte N° sin número, Fraccionamiento Residencial Dinastía 3er Sector, Primera Etapa, en el Municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 70) 44-283-021, la Licencia de Construcción (ampliación y regularización) y Licencia de Uso de Edificación(ampliación) para Multifamiliar (134 viviendas tipo departamento) y Oficinas Administrativas Previamente Autorizadas.

2) Acreditación de la propiedad o posesión del predio:

*Ju
for*

8575



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

OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 7,791-siete mil setecientos noventa y uno, de fecha 08-ocho de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco F. Garza Zamudio, Titular de la Notaría Pública Número 32-treinta y dos, con ejercicio en este ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al **CONVENIO DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN TOTAL DE FIDEICOMISO Y EXTINCIÓN TOTAL, DEL MISMO, RESPECTO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES NÚMERO 1451025561**(uno, cuatro, cinco, uno, cero, dos, cinco, cinco, seis, uno), que celebran por una primera parte como **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "A" la empresa "PC CAD", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE "PC CAD"**, por una segunda parte como **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "B"**, la sociedad denominada **"DESARROLLOS VERTICALES STIVA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE "** y por tercera parte como la **"FIDUCIARIA ", SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA**, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 5118, Volumen 297, Libro 205, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 19 de junio del 2017-dos mil diecisiete.

3) Acreditación del interés o personalidad jurídica.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3,047-tres mil cuarenta y siete, de fecha 27-veintisiete de junio del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada **"DESARROLLOS VERTICALES STIVA" S.A. DE C.V.**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de Folio Mercantil Electrónico 109774 -1, de fecha 1º primero de julio del 2008-dos mil ocho.

- Presenta copia certificada de Escritura Pública Número 783, de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2020-9-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Gabriel Garza Zambrano, Titular de la Notaría Pública Número 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **"DESARROLLOS VERTICALES STIVA S.A. DE C.V."** entre otros puntos el Otorgamiento de Poderes en Favor del señor [REDACTED] en el Registro Público de Comercio, bajo número de Folio Mercantil Electrónico 109774 de fecha 08-ocho de enero del 2020-dos mil veinte.

- Presenta copia simple de poder otorgado en fecha 06-seis de septiembre del 2023 dos mil veintitrés, con vigencia de 90-noventa días, mediante el cual el [REDACTED] en su carácter de Apoderado General, de la sociedad denominada **"DESARROLLOS VERTICALES STIVA, S.A. DE C.V."**, otorga Poder Especial Limitado para realizar trámites a favor del C. [REDACTED] estando como testigos [REDACTED]

- Presenta copia simple de Pasaporte No. [REDACTED] del C. [REDACTED] (apoderado de **"DESARROLLOS VERTICALES STIVA S.A. DE C.V."**),

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED] (Gestor)

- Presenta copia simple de pasaporte mexicano a nombre del C. [REDACTED] expedida por la Secretaria de Relaciones Exteriores, número de pasaporte [REDACTED] (Testigo).



Gobierno
de
—
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED] (Testigo)

4) Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas; Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Presenta 03-tres juegos de planos en formato oficial correspondiente al trámite de Licencias de Construcción (ampliación y regularización) y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar 134-viviendas tipo departamento y oficinas administrativas previamente autorizadas, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

5) Pago de derechos correspondientes

Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la Licencia solicitada.

6) Pago del impuesto predial al corriente.

Presenta copia simple de Recibo Oficial de fecha 16-dieciseis de enero de 2023, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N.L., por concepto de Impuesto Predial 2023, correspondiente a los 06-seis bimestres del año identificado con el número de expediente catastral, 44-283-021, ubicado en Prol. Puerta del Sol S/N, Monterrey, Nuevo León.

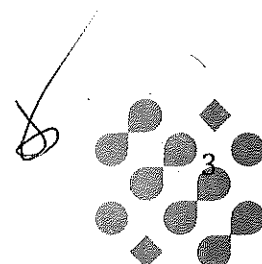
Copia simple del acta de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico y/o antecedente.

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

- Presenta copia simple de plano e Instructivo, con número de oficio DIFR0798/2005 de fecha 28-veintiocho de marzo del 2006-dos mil seis, dentro del expediente administrativo F-271/2005, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, **autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en incluir áreas municipales, cambio en las medidas de diversos lotes y la aprobación del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Usos Comerciales y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado RESIDENCIAL DINASTÍA 3ER SECTOR,** relativo a una superficie neta a desarrollar de 157,257.85 metros cuadrados, que forman parte de una superficie mayor compuesto por cuatro polígonos registrados catastralmente bajo los expedientes números 19-001-188 (con superficie total de 432,934.60 metros cuadrados de los cuales se tomarán 49,341.71 metros cuadrados), 19-001-705 (dentro de la cual se constituyó el 1er con una superficie de 71,143.80 metros cuadrados y 2do. Sector con una superficie de 74,682.73 metros cuadrados de este fraccionamiento), 19-001-714 (con superficie total de 46,362.81 metros cuadrados de los cuales 3,904.95 metros cuadrados), y 19-001-767 (con superficie total de 37,678.49 metros cuadrados); que colinda con el Segundo Sector de dicho Fraccionamiento en el Distrito San Jerónimo de la Zona Poniente, del Municipio de Monterrey N.L. quedando registrada en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo Número 797, Volumen 174, Libro 137, Sección Fraccionamientos, con fecha 20-veinte de julio del 2006-dos mil seis. **De esta esta aprobación y autorización se desprende un Lote Habitacional Multifamiliar y de Servicios para 236 viviendas; el cual es el que nos ocupa con un área de terreno de 20,000.00 m2, con los lineamientos urbanísticos Cos de 0.60, Cus de 5.00.**

8) Estudio de movilidad.

Ju
tu



- Presenta Estudio de Movilidad de fecha 25-veinticinco de abril del 2023-dos mil veintitrés, realizado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] y con número de cédula profesional [REDACTED] para la especialidad en Ingeniería de Transito y Transporte, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco de abril del 2023-dos mil veintitrés, en el predio ubicado en la Prolongación Puerta del Sol No. 199, Fraccionamiento Residencial Dinastía 3er Sector Primera Etapa, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 44-283-021.
- Presenta oficio número DGMEP/373/2023 y 3 planos de propuesta señalización vial, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2023 - dos mil veintitrés, realizados emitido por José de Jesús Sánchez Romero, Director General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible a través de, mediante el cual otorga el Visto Bueno, condicionado a cumplir con ciertos requisitos.

9) Estudio de impacto ambiental.

- Presenta oficio número 139.04.1.-1335(17) de fecha 07-siete de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales en una superficie de 2 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **TRES PUERTAS**, ubicado en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.
- Presenta oficio número 123/SPMARN-IA/21, de fecha 22-veintidos de enero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, PRIMERO: Se autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, que consiste en la regularización de un 40-cuarenta por ciento de la etapa preparación del sitio y 25-veinticinco por ciento de la etapa de construcción de un edificio multifamiliar con departamentos, oficinas administrativas, locales comerciales y de servicios agrupados, restaurantes y cines, identificado como torre 1, con una superficie de construcción de 35,440.59-treinta y cinco mil cuatrocientos cuarenta punto cincuenta y nueve metros cuadrados dentro de un predio de 20,000 veinte mil metros cuadrados, situado tal como lo declara al norte del predio [REDACTED] sobre Prolongación Puerta del Sol, Lote 19, Manzana 283, Dinastía 3er Sector, dentro del municipio de Monterrey, Nuevo León. **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE COMPACTO Y EFICIENTE**

SEGUNDO: Se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO que consiste en la conclusión de la construcción del edificio identificado como torre 1 y la preparación del sitio y construcción de 2-dos edificios multifamiliares con departamentos, oficinas administrativas, locales comerciales y de servicios agrupados, restaurantes y cines; identificados como Torre 2 y Torre 3, también se contará con vialidades internas pavimentadas, estacionamiento y áreas verdes, con una superficie de construcción de 48,123.94-cuarenta y ocho mil ciento veintitrés punto noventa y cuatro metros cuadrados, dentro de un predio de 20,000 veinte mil metros cuadrados con ubicación tal como lo declara sobre Prolongación Puerta del Sol, Lote 19 Manzana 283, Dinastía 3er Sector, dentro del municipio de Monterrey Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

10) Antecedentes.

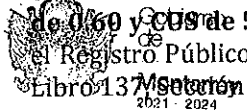
- Presenta copia simple de Instructivo, con número de oficio DIFR0797/2005 de fecha 28-veintiocho de marzo del 2006-dos mil seis, dentro del expediente administrativo F-271/2005, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en incluir



OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

áreas municipales, cambio en las medidas de diversos lotes y la aprobación del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Usos Comerciales y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado RESIDENCIAL DINASTÍA 3ER SECTOR, relativo a una superficie a desarrollar de 157,257.85 metros cuadrados, que forman parte de una superficie mayor compuesto por cuatro polígonos registrados catastralmente bajo los expedientes números 19-001-188(con superficie total de 432,934.60 metros cuadrados de los cuales se tomarán 49,341.71 metros cuadrados), 19-001-705(dentro de la cual se constituyó el 1er con una superficie de 71,143.80 metros cuadrados y 2do. Sector con una superficie de 74,682.73 metros cuadrados de este fraccionamiento), 19-001-714(con superficie total de 46,362.81 metros cuadrados de los cuales 3,904.95 metros cuadrados), y 19-001-767(con superficie total de 37,678.49 metros cuadrados); que colinda con el Segundo Sector de dicho Fraccionamiento en el Distrito San Jerónimo de la Zona Poniente, del Municipio de Monterrey N.L. quedando registrada en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo Número 1835, Volumen 117, Libro 39, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos, con fecha 23-veintitres de junio del 2006-dos mil seis.

- Presenta copia simple de plano e Instructivo, con número de oficio **DIFR0798/2005** de fecha 28-veintiocho de marzo del 2006-dos mil seis, dentro del expediente administrativo **F-280/2005**, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, **autorizó la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, sujeto bajo régimen de propiedad en condominio, denominado RESIDENCIAL DINASTIA 3ER SECTOR, 1RA ETAPA; en el cual el lote 6 de la manzana 283, identificado como Polígono B, que cuenta con una superficie de 20,000.00 m2, es señalado como Área Comercial, Habitacional Multifamiliar y de Servicios, con 236 viviendas, un COS de 0.60 y CUS de 5.00; siendo este lote el que nos ocupa de la presente resolución, quedando registrada en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo Número 797, Volumen 174, Libro 137, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos, con fecha 20-veinte de julio del 2006-dos mil seis.**



DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DESARROLLO INTEGRADO Y ADMINISTRATIVO
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. De Oficio **SEDUE 5837/2015** del expediente administrativo **L-223/2015**, de fecha 23-veintitres de octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (236-doscientas treinta y seis unidades de vivienda) OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES Y CINES,** respecto del inmueble ubicado en **Calle Prolongación Puerta del Sol S/N, del Fraccionamiento Residencial Dinastía, Tercer Sector, Primera Etapa, Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número 70) 44-283-019,** con superficie total de 20,000.00 metros cuadrados y una construcción autorizada de 89,634.25 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos con No. De Oficio **SEDUE 12179/2019** del expediente administrativo **L-000493-18** de fecha 18-dieciocho de octubre del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUÁDRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 89,634.25 M2 A 83,564.53 M2) EN EDIFICIO MULTIFAMILIAR (236-DOSCIENTAS TREINTA Y SEIS UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO) OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y RESTAURANTES PREVIAMENTE AUTORIZADOS,** respecto del inmueble ubicado en **Prolongación Puerta del Sol Norte N° 199, Colonia Residencial Dinastía, Tercer Sector, Primera Etapa, Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número 70) 44-283-019,** con superficie total de 20,000.00 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Plano e Instructivo, de fecha 05-cinco de julio del 2019-dos mil diecinueve, con No. de Oficio **11044/SEDUE/2019**, emitido dentro del Expediente Administrativo No. **S-068/2019**, mediante los


8577



cuales la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la Subdivisión del predio identificado bajo el número de expediente catastral 44-283-019 con superficie de 20,000 m², para quedar en dos porciones, **Polígono 1** con una superficie de **8,664.00 m² (identificado catastralmente con el número 44-283-019)**, colindante a la calle Borbón y **Polígono 2** con una superficie de **11,356.00 m² (identificado catastralmente con el número 44-283-021)** colindante a las calles Paseo Dinastía y Prolongación Puerta del Sol, del Fraccionamiento Dinastía Tercer Sector Primera Etapa en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, quedando registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 7902, Volumen 121, Libro 159, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, con fecha 05-cinco de diciembre del 2019-dos mil diecinueve.

- Presenta copia simple de oficio número **SEDUE 6310/2017** del expediente administrativo **TM-000335/2017** de fecha del 30- treinta del mes de agosto del año 2017- dos mil diecisiete, mediante la cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, asigna el número oficial al inmueble correspondiente al **199-CIENTO NOVENTA Y NUEVE de la CALLE PROLONGACION PUERTA DEL SOL**, identificado con expediente catastral 70-44-283-019.
- Presenta copia simple de oficio con número **SEDUE 10247/2019** del expediente administrativo **TM-000121-19** de fecha del 08- ocho de abril del año 2019- dos mil diecinueve, mediante la cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, informa que actualmente el inmueble con expediente catastral 70)44-283-019, cuenta con el número oficial **199- CIENTO NOVENTA Y NUEVE, POR LA CALLE PROLONGACION PUERTA DEL SOL** y adicionalmente se le asignara el número **199-A- CIENTO NOVENTA Y NUEVE GUION A, 199-B-CIENTO NOVENTA Y NUEVE GUION B y 199-C CIENTO NOVENTA Y NUEVE GUION C**, por la calle **PROLONGACION PUERTA DEL SOL**.

11) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, y de los servicios de electricidad para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados.

 Gobierno de Coahuila de Zaragoza
Cabe señalar que de acuerdo al resolutivo y en concordancia con el Punto CUARTO del Instructivo, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2006-dos mil seis, emitido dentro del expediente administrativo **F-271/2005**, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, **autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en incluir áreas municipales, cambio en las medidas de diversos lotes y la aprobación del Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Usos Comerciales y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado RESIDENCIAL DINASTÍA 3ER SECTOR** se estableció lo siguiente:

"... Agua Potable y Drenaje Sanitario: Cumplir con las especificaciones establecidas para ambos servicios de acuerdo a los planos autorizados bajo N° 315/05, de fecha 8-ocho de diciembre del 2005-dos mil cinco y en el convenio debidamente autorizado bajo N° 503/2005,

Electrificación: Cumplir con las especificaciones de acuerdo al Convenio ESP. 040/05 emitido por la C.F.E de fecha 18-dieciocho de noviembre del 2005-dos mil cinco y al plano de fecha 11-once de noviembre del 2005-dos mil cinco, correspondiente a este servicio debidamente aprobado por dicha dependencia"

- Presenta Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje expedido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número **SADM-COM/OB/AC-1701-19**, de fecha 11-once de junio del 2019-dos mil diecinueve, en el que se pretende realizar un desarrollo de uso Mixto en un predio ubicado en la **calle Prol. Puerta del Sol N° 199, 199-A, 199-B y 199-C** en el Fraccionamiento **Dinastía 3Er Sector**, en el Municipio de Monterrey, N.L.





Gobierno
de
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

- Presenta contrato de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D, de fecha 18 de junio del 2019, con número de contrato 6236583-2-0, para el predio ubicado en Prolongación Puerta del Sol Norte número 199.
- Presenta contrato de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D, de fecha 18 de junio del 2019, con número de contrato 6236584-2-0, para el predio ubicado en Prolongación Puerta del Sol Norte número 199 A.
- Presenta contrato de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D, de fecha 18 de junio del 2019, con número de contrato 6236585-2-0, para el predio ubicado en Prolongación Puerta del Sol Norte número 199 B.
- Presenta contrato de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D, de fecha 18 de junio del 2019, con número de contrato 6236587-2-0, para el predio ubicado en Prolongación Puerta del Sol Norte número 199 C.
- Presenta escrito con número de Oficio DIE-175/2019, de fecha 04-cuatro de abril del 2019, con el asunto base de diseño, para el proyecto de Red eléctrica para otorgar servicio al fraccionamiento TORRES 3 PUERTAS ESP-024/2019, emitido por la Comisión Federal de electricidad, distribución Golfo Norte.

• Presenta copia simple de plano de Drenaje Sanitario, del proyecto número 135/19 de fecha 20-veinte de junio del 2019-dos mil diecinueve, del Fraccionamiento Pról. Puerta del Sol N° 199 e/c Paseo Dinastía y Calle Borbón Fracc. Dinastía 3er Sector, correspondiente al área incorporada a la red general, con sello de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D de fecha 28-veinticocho de octubre del 2020-dos mil veinte, autorizado por la

Comisión de Supervisión.

• Presenta copia simple de plano de Agua Potable, del proyecto número 135/A/19, de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, del Fraccionamiento Pról. Puerta del Sol N° 199 e/c Paseo Dinastía y Calle Borbón Fracc. Dinastía 3er Sector, correspondiente al área incorporada a la red general, con sello de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D de fecha 28-veinticocho de octubre del 2020-dos mil veinte, autorizado por la

Comisión de Supervisión.

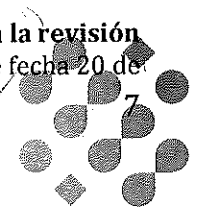
• Es importante señalar que el proyecto cuenta con antecedente de número oficial 199, 199-A, 199-B y 199-C, tal y como se describe en el apartado de antecedentes.

12) Planos estructurales, memoria y estudios correspondientes del proyecto con las Cartas responsivas otorgadas por peritos o peritos.

- Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de Obra de fecha 10-diez de noviembre del 2022-dos mil veintidós, firmada por el [REDACTED] y copia de cedula profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad, en el predio ubicado en la Prolongación Puerta del Sol No. 199, Col. Residencial Dinastía Tercer sector Primera Etapa, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 44-283-021.
- Presenta Carta Responsiva y Peritaje estructural del área a Regularizar, correspondiente a la revisión estructural y plano estructural del área del Foso del Elevador (Edificio Departamentos Torre 2), de fecha 17 de septiembre del 2023, firmado por el [REDACTED], con número de cedula profesional [REDACTED] en el predio ubicado en la Prolongación Puerta del Sol No. 199, Col. Residencial Dinastía, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 44-283-021.

• Presenta Carta Responsiva y Peritaje estructural del área a Regularizar, correspondiente a la revisión estructural y plano estructural de la Losa del Mezzanine (Edificio Departamentos Torre 2), de fecha 20 de

8578



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

OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

Enero del 2023, firmado por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] en el predio ubicado en la Prolongación Puerta del Sol No. 199, Col. Residencial Dinastía, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 44-283-021.

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural (Edificio Departamentos Torre 2)** y planos estructurales, realizado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 20-veinte de enero del 2023-dos mil veintitrés, en el predio ubicado en la Prolongación Puerta del Sol No. 199, Col. Residencial Dinastía, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 44-283-021.

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural (Edificio de Oficinas) y planos estructurales, realizado por el Ing. [REDACTED]** con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 30-treinta de enero del 2023-dos mil veintitres, en el predio ubicado en la Prolongación Puerta del Sol No. 199, Col. Residencial Dinastía Tercer Sector, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 44-283-021.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos**, con carta responsiva de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2022-dos mil veintidos, realizado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2022-dos mil veintidos, en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Puerta del Sol No. 199, Residencial Dinastía 3er Sector, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)44-283-021.

- Presenta **Estudio de Revisión y adecuación** realizada al Estudio de Mecánica de Suelos de la empresa GEOIMSA numero MS-23-02-20, de fecha 20-veinte de Enero del 2023 dos mil veintitrés, elaborada por M.I [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] (Licenciatura) y cedula profesional [REDACTED] (Maestría).

- Presenta **Estudio de Hidrologico-Hidraulico**, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2022-dos mil veintidos, realizado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 21-veintiuno de octubre del 2022-dos mil veintidos, en el predio ubicado en la Prol. Puerta del Sol No. 199, Fraccionamiento Residencial Dinastía 3er Sector Primera Etapa, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)44-283-021.

SECRETARÍA DE DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

- Presenta **Estudio Geológico y Estabilidad de Taludes**, de fecha 03-tres de agosto del 2023-dos mil veintitrés, realizado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 03-tres de agosto del 2023-dos mil veintitrés, en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Puerta del Sol N° 199, Residencial Dinastía 3er Sector, en el Municipio de Monterrey N.L.; e identificado con el número de Expediente Catastral (70)44-283-021.

- Es importante señalar que el proyecto cuenta con antecedente de número oficial 199, 199-A, 199-B y 199-C, tal y como se describe en el apartado de antecedentes.

13) Alineamiento vial.

- Presenta **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **TV-000317-15** en fecha 1º-primero de junio del 2015-dos mil quince, respecto al predio ubicado en Prol. Puerta del Sol L19, M283, Dinastía 3er Sector de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)44-283-019, en la cual señala que No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.



Gobierno
de
—
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

Cabe señalar que el alineamiento presentado es del predio general indicado con el expediente catastral 70) 19-001-019, y de acuerdo a los antecedentes presentados se subdividió en 02 porciones en el cual resulta el predio solicitado, identificado con el número de expediente catastral 44-283-21.

14) Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-656/2022 de fecha 08-ocho de noviembre del 2022-dos mil veintidos; mediante la cual emitió las Recomendaciones a Implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **Proyecto de Construcción (Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación para Multifamiliar de 134 departamentos y Oficinas Administrativas**, Prolongación Puerta del Sol N° 199, Colonia Residencial Dinastía Tercer Sector Primera Etapa, en el Municipio de Monterrey N.L. Expediente catastral 44-238-021.

15) En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito

16) Cuatro fotografías exteriores y cuatro interiores del predio.

- Presenta 09-nueve fotografías exteriores a color del predio.

17) Póliza de seguro de responsabilidad civil.

- Presenta Número de Póliza [REDACTED] (torre multifamiliar) con vigencia desde el 31-treinta y uno de mayo del 2023-dos mil veintitrés hasta el día 30-treinta de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, expedida por AXXA SEGUROS S.A. DE C.V., por concepto de seguro de responsabilidad civil contra terceros; en el predio ubicado en Prolongación Puerta del sol Colonia Residencial Dinastía Tercer Sector, Segunda Etapa, Monterrey N.L, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta Número de Póliza [REDACTED] (torre de oficinas) con vigencia desde el 26-veintiseis de septiembre del 2023-dos mil veintitrés hasta el día 26-veintiseis de marzo del 2025-dos mil veinticinco, expedida por AXA SEGUROS S.A. DE C.V., por concepto de seguro de responsabilidad civil contra terceros; en el predio ubicado en Prolongación Puerta del sol Colonia Residencial Dinastía Tercer Sector, Segunda Etapa, Monterrey N.L, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

18) Otros documentos:

- Presenta copia simple de Ficha Ambiental de fecha 08 ocho de noviembre del 2022 dos mil veintidos, respecto al predio ubicado en Prol. Puerta del Sol Norte N° 199, Residencial Dinastía 3er Sector del Municipio de Monterrey N.L., identificado con el expediente catastral 44-283-021.

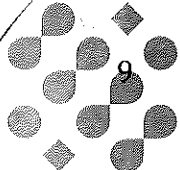
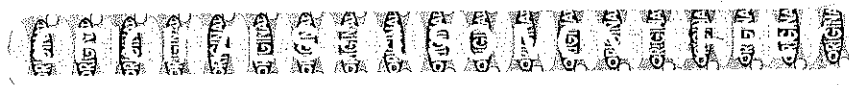
- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de la Av. Ricardo Margain Numero 333 de la Colonia Santa Engracia, expedida por el SAT, como constancia de situación fiscal.

- Anexa copia simple de autorización de la Dirección de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos, sobre la instalación de anclas, en predio ubicado en calle Prolongación Puerta del Sol s/n en la Colonia Dinastía 3 Sector primera etapa, de acuerdo al proyecto denominado "Tres Puertas", ocupando un área de 45

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

J. J. J.

8579



metros lineales, con número de expediente SSPDTCPC/0201/2023 de fecha 13 de julio del 2023, el cual fue notificado a Zarina Julieta Martínez Arellano el 13-trece de Julio del 2023 dos mil veintitrés.

- Allega cd con información del proyecto en digital.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracción VIII y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO
COMISIONADO EJECUTIVO

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. En el presente caso, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **44-283-021**, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y en tal orden de ideas, de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**; ahora bien, de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de Uso de Suelo para **Vivienda Multifamiliar, Comercio y Servicios**, dentro del **Número de Expediente F-271/2005 con Número de Oficio DIFRO797/2005** de fecha 28 de Marzo del 2006, así como la Licencia de Construcción y Edificación para Edificio Multifamiliar con 236-doscientos treinta y seis unidades de vivienda, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Restaurantes y Cines, , bajo número de expediente administrativo **L-223/2015 y número de oficio SEDUE 5837/2015 y Oficio SEDUE 12179/2019** del expediente administrativo **L-000493-18**, de fecha 18-dieciocho de octubre del 2019-dos mil diecinueve.

TERCERO. Verificación física. De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 02-dos-de marzo del 2023-dos mil veintitrés el suscrito Arq. Aarón I. Herrera Cabral, hace constar que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que el uso de suelo del predio actual es multifamiliar de departamentos y oficinas, actualmente solo se encuentra construido la torre 2 en pura losa de entrepiso del sótano 8 al nivel 4 y escaleras de acceso en el edificio con firme de concreto, la torre 3 aún está en



OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

proceso de obra y el espacio está en terracería. Al momento de la visita se pudo percibir que aún está en proceso de construcción el proyecto, la torre 2 cuenta con avance de obra en pura cimentación estructural y la torre 3 aún por construir. Aún no están delimitados los cajones de estacionamiento proyectados en plano arquitectónico, pero cuenta con el espacio para su ejecución del mismo. Se anexa la microzonificación con los números oficiales y los usos de suelo colindantes. Se anexan fotografías del exterior en el reporte fotográfico.

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

Datos de Construcción

M2 Autorizados: 57,648.76 m2
M2 Autorizados Construidos: 11,505.81 m2
M2 Por Ampliar: 43,273.67 m2
M2 por Regularizar: 256.51 m2
M2 de Construcción total: 55,035.99 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados Existente: 11,505.81 m2
M2 Construidos: 11,762.32 m2
M2 Área por Autorizar: 43,530.18 m2
M2 Estacionamiento Techado: 29,236.93 m2
Número de cajones de estacionamiento: 551- cajones

QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas.

| NIVELES (Antecedente) | M2 AUTORIZADA | M2 AUTORIZADA CONSTRUIDA | M2 POR AMPLIAR | M2 REGULARIZACIÓN | M2 TOTALES |
|--------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| SÓTANO 08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 74.37 | 74.37 |
| SÓTANO 07 | 402.78 | 685.68 | 127.72 | - | 813.40 |
| SÓTANO 06 | 4,069.10 | 816.55 | 2,416.72 | - | 3,233.27 |
| SÓTANO 05 | 4,066.72 | 1,180.23 | 3,140.45 | - | 4,320.68 |
| SÓTANO 04 | 4,066.72 | 1,669.76 | 3,096.53 | - | 4,766.29 |
| SÓTANO 03 | 4,066.72 | 1,279.23 | 3,487.06 | - | 4,766.29 |
| SÓTANO 02 | 4,060.31 | 1,510.01 | 3,953.95 | - | 5,463.96 |
| SÓTANO 01 | 4,793.25 | 1,808.43 | 4,064.61 | - | 5,873.04 |
| P.B | 2,397.44 | 340.56 | 1214.96 | 182.14 | 1,737.66 |
| NIVEL 02 | 2,839.84 | 738.60 | 1106.32 | - | 1,844.92 |
| NIVEL 03 | 1,819.22 | 738.38 | 728.79 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 04 | 1,518.93 | 738.38 | 728.79 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 05 | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 06 | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 07 | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 08 | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 09 | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 10 | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 11 | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 12 | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 13 (14) | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 14 (15) | 1,518.93 | - | 1,467.17 | - | 1,467.17 |
| NIVEL 15 (16) | 1,518.93 | - | 803.06 | - | 803.06 |



| | | | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| NIVEL 16 (17) | 1,270.06 | - | 738.38 | - | 738.38 |
| NIVEL 17 (18) | 729.95 | - | 738.38 | - | 738.38 |
| NIVEL 18 (19) | 729.95 | - | 738.38 | - | 738.38 |
| NIVEL 19 (20) | 729.95 | - | 738.38 | - | 738.38 |
| NIVEL 20(21) | 729.95 | - | 738.38 | - | 738.38 |
| NIVEL 21 (22) | 729.95 | - | 41.11 | - | 41.11 |
| NIVEL 22 (23) | 729.95 | - | - | - | - |
| NIVEL 23 (24) | 729.95 | - | - | - | - |
| NIVEL 24(AZOTEA) (25) | 459.79 | - | - | - | - |
| TOTAL | | | | 256.51 | |
| | 57,648.76 | 11,505.81 | 43,273.67 | | 55,035.99 |

**TORRE II
MULTIFAMILIAR**

Gobierno de Monterrey
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda


| | USO | Nº DEPTOS. | CONSTRUCCIÓN M2 |
|-----------|---|------------|-----------------|
| SÓTANO 08 | CTO. MAQUINAS | 0 | 74.37 |
| SÓTANO 07 | AMENIDADES/ALMACEN | 0 | 685.68 |
| SÓTANO 06 | AMENIDADES/ALMACEN | 0 | 1,202.02 |
| SÓTANO 05 | ESTACIONAMIENTO/ DEPARTAMENTOS/ALMACEN | 3 | 2,289.43 |
| SÓTANO 04 | ESTACIONAMIENTO/ DEPARTAMENTOS | 3 | 2,735.04 |
| SÓTANO 03 | ESTACIONAMIENTO/ DEPARTAMENTOS | 3 | 2,735.04 |
| SÓTANO 02 | ESTACIONAMIENTO/ DEPARTAMENTOS | 3 | 3,424.10 |
| SÓTANO 01 | ESTACIONAMIENTO/ DEPARTAMENTOS | 3 | 3,721.72 |
| P.B. | ESTACIONAMIENTO/ DEPARTAMENTOS (PB) | 6 | 1,008.87 |
| NIVEL 02 | DEPARTAMENTOS (PA) | | 1,116.13 |
| NIVEL 03 | DEPARTAMENTOS | 7 | 738.38 |
| NIVEL 04 | DEPARTAMENTOS | 7 | 738.38 |
| NIVEL 05 | DEPARTAMENTOS | 7 | 738.38 |
| NIVEL 06 | DEPARTAMENTOS | 7 | 738.38 |
| NIVEL 07 | DEPARTAMENTOS | 7 | 738.38 |
| NIVEL 08 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 09 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 10 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 11 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 12 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 14 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 15 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |



OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

| | | | |
|---|---------------|---|--------|
| NIVEL 16 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 17 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 18 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 19 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 20 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| NIVEL 21 | DEPARTAMENTOS | 6 | 738.38 |
| AZOTEA | CUBO | 0 | 41.11 |
| SUB TOTAL DEPARTAMENTOS= 134 | | | |
| SUBTOTAL M2 CONSTRUCCIÓN= 32, 324.35 M2 | | | |

| TORRE III OFICINAS | | | |
|--|-------------------------|-------------|-----------------|
| NIVEL | USO | M2 OFICINAS | CONSTRUCCIÓN M2 |
| SÓTANO 07 | CTO. MAQUINAS | 180.60 | 127.72 |
| SÓTANO 06 | ESTACIONAMIENTO | 0 | 2,031.25 |
| SÓTANO 05 | EST/DEPTOS/ALMACÉN | 241.22 | 2,031.25 |
| SÓTANO 04 | ESTACIONAMIENTO/OFCINAS | 241.22 | 2,031.25 |
| SÓTANO 03 | ESTACIONAMIENTO/OFCINAS | 241.22 | 2,031.25 |
| SÓTANO 02 | ESTACIONAMIENTO/OFCINAS | 241.22 | 2,039.86 |
| SÓTANO 01 | ESTACIONAMIENTO/OFCINAS | 241.22 | 2,151.32 |
| RR | ESTACIONAMIENTO/OFCINAS | 124.98 | 728.79 |
| NIVEL 02 | OFICINAS | 456.08 | 728.79 |
| NIVEL 03 | OFICINAS | 456.08 | 728.79 |
| NIVEL 04 | OFICINAS | 456.08 | 728.79 |
| NIVEL 05 | OFICINAS | 456.08 | 728.79 |
| NIVEL 06 | OFICINAS | 456.08 | 728.79 |
| NIVEL 07 | OFICINAS | 456.08 | 728.79 |
| NIVEL 08 | OFICINAS | 456.08 | 728.79 |
| NIVEL 09 | OFICINAS | 456.08 | 728.79 |
| NIVEL 10 | OFICINAS | 425.62 | 728.79 |
| NIVEL 11 | OFICINAS | 425.62 | 728.79 |
| NIVEL 12 | OFICINAS | 425.62 | 728.79 |
| NIVEL 14 | OFICINAS | 425.62 | 728.79 |
| NIVEL 15 | OFICINAS | 425.62 | 728.79 |
| AZOTEA | CUBO | 0 | 64.68 |
| SUB TOTAL OFICINAS= 7,288.42 m2 | | | |
| SUBTOTAL M2 CONSTRUCCIÓN= 22,711.64 M2 | | | |


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

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS.

Superficie del Expediente Catastral (70) 44-283-021

| | | | |
|--------------------------|----------------------------|----------|---------|
| Superficie a Dictaminar: | 11,356.00 metros cuadrados | | |
| Lineamientos | NORMA | PROYECTO | OPINIÓN |

José Luis

8581



| | COEF | M2 | COEF | M2 | |
|---|------|-----------|------|-----------|-----------|
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.60 | 6813.60 | 0.16 | 1,844.92 | SI cumple |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 5.00 | 56,780.00 | 2.26 | 25,724.69 | SI cumple |
| ÁREA LIBRE | 0.40 | 4,542.40 | 0.84 | 9,511.08 | SI cumple |
| C. A. V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.20 | 2,271.20 | 0.50 | 5,732.32 | SI cumple |

SÉPTIMO. DENSIDAD. De acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes el lote en cuestión forma parte del Fraccionamiento **RESIDENCIAL DINASTIA TERCER SECTOR PRIMERA ETAPA** y dentro de la aprobación de este, quedo destinado con el uso de **MULTIFAMILIAR Y DE SERVICIOS para desarrollar 236-viviendas, en una superficie de 20,000 m2; de las cuales ya se autorizaron 102-viviendas tipo departamento, restando 134-viviendas, actualmente solicita 134-viviendas;** lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas.

OCTAVO.- ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

| ESTACIONAMIENTO | Normatividad | REQUIERE | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN |
|--|------------------------------|-----------------------------------|--|-----------|
| MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) | 2.3-cajones por vivienda | 2.3 X 134-viviendas= 308-cajones | 551-CAJONES (22-CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES) | SI CUMPLE |
| OFICINAS ADMINISTRATIVAS | 1-un cajón por cada 30.00 m2 | *7,288.42 m2/30.00 m2=243 cajones | | |
| TOTAL | 551-CAJONES | | | |



Gobierno del Estado de Coahuila de Zaragoza
Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del presente trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral denominada **DESARROLLOS VERTICALES STIVA, S.A. DE C.V.,** la Licencia de Construcción (Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (Ampliación) en Multifamiliar con 134-Unidades de Vivienda Tipo Departamento y Oficinas Administrativas Previamente Autorizadas para la totalidad de la superficie de terreno de 11,356.00 metros cuadrados, con una construcción total de 55,035.99 metros cuadrados, de los cuales 11,505.81 metros cuadrados son existentes autorizados, por regularizar son 256.51 metros cuadrados, 43,273.67 metros cuadrados son por ampliar, en relación al predio ubicado en la Prolongación Puerta del Sol Norte sin número, Fraccionamiento Residencial Dinastía Tercer Sector Primera Etapa, Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 44-283-021 y con número de expediente administrativo L-000255-21.

SEGUNDO. - Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 09), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo y deberá cumplir durante la etapa de ampliación:

Opiniones Técnicas:

Handwritten signature/initials



OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

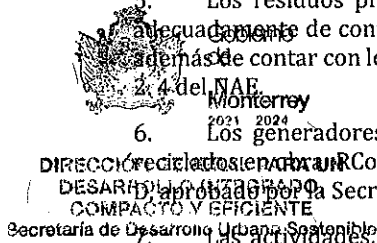
La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-1260/23, dentro del dictamen LTA-000101/23 de fecha 21 de junio del 2023, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente a los trámites Municipales de Construcción (Modificación de Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar de 134 Departamentos y Oficinas Administrativas previamente Autorizados del expediente administrativo L-255-21 de un predio ubicado en Prol. Puerta del Sol N° 199, Fracc. Dinastia 3er Sector de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 44-283-021; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos

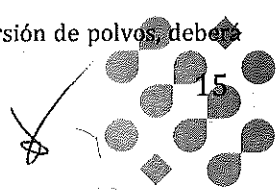
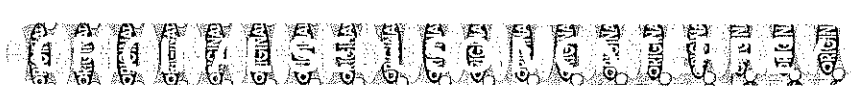
Durante la etapa de ampliación. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
4. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados: RC, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: RD) aprobados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT - 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. Las obras de ampliación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
11. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
12. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá



8582



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

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

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

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

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

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

19. El almacenamiento de material a granel en la obra de ampliación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.

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

21. Los depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de compactación eficiente previa a la utilización 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.

22. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.

23. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).

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

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

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

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

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

[Handwritten signature]



del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

29. 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.

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

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

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

33. 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. -

34. Deberán implementar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspillado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar

DIRECCIÓN DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO COMPACTO Y EFICIENTE

35. Deberán cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto del proyecto denominado **Edificios Multifamiliares, Comerciales y de Servicios "Vertical Tres Puertas"** emitido por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (Of. Núm. 123/SPMARN-IA/21).

36. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificios Multifamiliares, Comerciales y de Servicios "Vertical Tres Puertas"**.

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

38. 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.

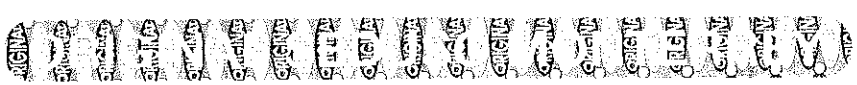
Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

39. 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.

40. 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), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para oficinas), y ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar).

8583



41. 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.

42. 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

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

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

45. 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.

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

47. 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

48. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

50. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

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

52. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que ocasionen perturbaciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas para la recolección de residuos sólidos.

Manejo de Residuos Sólidos

53. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

54. 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.

55. 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.

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

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

Reforestación

58. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-090-23 el cual fue resuelto con la reposición de 126-ciento veintiséis árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

59. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 60-sesenta árboles de especie nativos con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 276-doscientos setenta y seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron en la licencia anterior L-493-18 (que



OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

incluyeron los cajones presentes) un total de 722-setecientos veintidós árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

• Mediante oficio número **DPT/V/126/2023**, de fecha 21-veintiuno de junio del 2023-dos mil veintitres, se 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 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 Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la Prolongación Puerta del Sol deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la Av. Paseo Dinastía deberá respetar un ancho de 18.00 metros respetando un ancho de banqueta mínimo de 2.00 metros.

c) Respetar el ochavo de acuerdo a lo indicado en escrituras.

Nota: No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

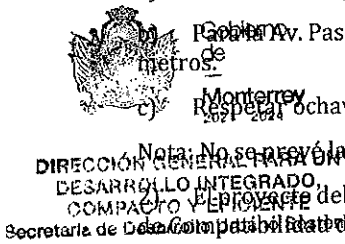
Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

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

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;



J. J. J.

8584



IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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

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

7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

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

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

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

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

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

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

12) Las rampas vehiculares 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.



OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

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

14) 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.

15) 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 accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

16) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

17) Conforme a lo indicado en el Oficio DGMEP/373/2023 de fecha 29 de mayo del 2023 por parte Dirección General de Movilidad y Espacio Público donde se otorga el visto bueno a la propuesta vial, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos:

a) El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificadas en el plano autorizado.

b) El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas indicadas en el plano autorizado.

c) El solicitante se compromete a la instalación del sistema de semaforización del cruce de Blvd. Puerta del Sol con Puerta del Sol Norte, la cual incluye suministro, instalación y todo lo necesario para su correcta operación y funcionamiento.

d) El solicitante deberá habilitar la banqueta de aproximadamente 250 metros lineales, según se indique en el plano, sobre Blvd. Puerta del Sol en el sentido de circulación hacia el sur, sobre el lado poniente de esta vía.

e) Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un plazo máximo de tres meses posterior a la obtención de su licencia.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

- Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000317-15** en fecha 1º primero de junio del 2015-dos mil quince, respecto al predio ubicado en ProL. Puerta del Sol L-19 M283, Dinastía 3er Sector, Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)44-283-019, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en que se indica.

Cabe señalar que el alineamiento presentado es del predio general indicado con el expediente catastral 70) 44-283-019, y de acuerdo a los antecedentes presentados se subdividió en dos porciones y en el cual resulta el predio solicitado, identificado con el número de expediente catastral **44-283-021**

c) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:

- Mediante número de oficio DGMEP/373/2023, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2023 del dos mil veintitrés, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

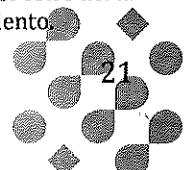
1) El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificadas en el plano autorizado.

2) El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas indicadas en el plano autorizado.

3) El solicitante se compromete a la instalación del sistema de semaforización del cruce de Blvd. Puerta del Sol con Puerta del Sol Norte, la cual incluye suministro, instalación y todo lo necesario para su correcta operación y funcionamiento.

Juan

8585



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

OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

- 4) El solicitante deberá habilitar la banqueta de aproximadamente 250 metros lineales, según se indique en el plano, sobre Blvd. Puerta del Sol en el sentido de circulación hacia el sur, sobre el lado poniente de esta vía.
- 5) Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:

• Mediante oficio número **DPT/E/077/JULIO/2023**, de fecha 26-veintises de julio del 2023-dos mil veintitrés, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en Seguridad Estructural (Torre II) y el Ing. [REDACTED] Brocker, con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en Seguridad Estructural (Torre III) y Mecánica de [REDACTED] firmada por el Ing [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

➤ En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6, 8 y Artículos 58, 134, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L. y al Artículo 99 y 107 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.

➤ Con respecto a la edificación 3 se observa que la estabilidad de talud colindante a la calle Prolongación Puerta del Sol, según se manifiesta en la planta general de excavación contenida en el Análisis de Estabilidad de Taludes realizado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] se realizará mediante un anclado, siguiendo el procedimiento de excavación a base de muro descendente y anclaje postensado, el cual excede el límite de propiedad y por lo cual presenta un permiso por parte de la Dirección de Servicios Técnicos Coordinación de Permisos Permiso Especial para Trabajos en la Vía Pública y por la ocupación de la vía pública para realizar trabajos subterráneos para la instalación de anclas en predio ubicado en calle Prolongación Puerta del Sol s/n en la col. Dinastía 3 Sector primera etapa en la Ciudad de Monterrey de acuerdo al Proyecto denominado "Tres Puertas", ocupando un área de 45 metros lineales, correspondiente al ancho de ocupación.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. 2019

➤ Es pertinente señalar que en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

➤ Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

➤ Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

e) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de geología, el cual señala lo siguiente:

• Mediante oficio número **DPT/G047/2023**, de fecha 07-siete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos firmado por el [REDACTED] Estudio Geológico y Análisis de Estabilidad de Taludes, elaborados y firmados por el [REDACTED] y el permiso especial para



Gobierno
de
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

trabajos en la Vía Pública a la Empresa Desarrollo Verticales Stiva S.A. de C.V. firmado por la Lic. Rosa Elia Serrato Luna Directora de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos con fecha de julio de 2023 los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo **Factible**, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

Tomando en cuenta los planos arquitectónicos, el Estudio Geológico y Análisis de Estabilidad de Taludes realizado por el Ing. [REDACTED] con fecha de noviembre de 2022, Estudio Geológico y Análisis de Estabilidad de Taludes realizado por el [REDACTED] con fecha de agosto de 2023, Estudio de Mecánica de Suelos firmado por el Ing. [REDACTED] con fecha de noviembre de 2022, así como el permiso especial para trabajos en la Vía Pública a la Empresa Desarrollo Verticales Stiva, S.A. de C.V. firmado por la Lic. Rosa Elia Serrato Luna, Directora de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos con fecha de julio de 2023, esta Dirección considera que cuentan con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Geologico-Geotecnico y Mecánica de suelos. Así como también ya cumple con lo indicado en el Artículo 134, Capitulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.

Con respecto al permiso especial para trabajos en la Vía Pública a la Empresa Desarrollos Verticales Stiva S.A. de C.V., se tiene lo siguiente:

Permiso por la ocupación de la Vía Pública para realizar trabajos subterráneos para la instalación de anclas en predio ubicado en la calle Prolongación Puerta del Sol s/n, en la col. Dinastía 3 Sector primera etapa en la Ciudad de Monterrey, de acuerdo al proyecto denominado "Tres Puertas", ocupando un área de 45 metros lineales, correspondientes al ancho de ocupación.

El solicitante deberá de atender y apegarse a las especificaciones requeridas por la Secretaría Infraestructura Sostenible y que consisten en lo siguiente:

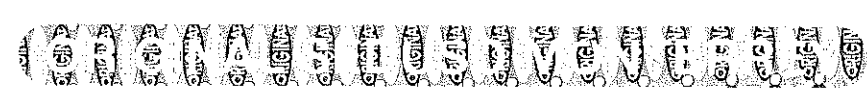
La banqueta deberá reponerse con un concreto de resistencia de al menos $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$ y reforzada con malla electro soldada 6-6, en la totalidad del área.

- Los servicios de infraestructura básica que crucen por la banqueta en mención deberán de respetarse y en caso de daño, reponerse con los mismos las características y calidades existentes antes de la intervención.
- Se deberá de presentar la señalización y nomenclaturas existentes en el área, propiedad del Municipio de Monterrey sin presentarse en los mismos, en caso de daños se solicitará la reposición de las mismas.
- En caso de daños a la guarnición, esta área deberá de demolerse y construirse con las características físicas y de calidad existentes antes de la intervención, con concreto de resistencia mínima $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$ y acero de refuerzo para evitar juntas constructivas por contracción lineal.
- En todo momento deben de evitarse las obstrucciones al patín de la guarnición, con el fin de permitir la circulación del agua por el mismo en caso de lluvias.

Así mismo el peticionario se compromete que cuando sea necesario la apertura de la carpeta, deberá rellenar la zanja con material de Sub-base Hidráulica, Base Hidráulica y Carpeta Asfáltica, con los espesores recomendados en el Capítulo Segundo, Art. 20 Catalogo de secciones de pavimentos, según el nivel de vialidad indicado en el Art. 16 Categoría de Tráfico Pesado; que cumplan con la calidad de materiales indicada en el Capítulo Cuarto Calidad de materiales y control de calidad de capas de pavimentos en áreas rurales y urbanas, con respecto a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León (LCRPENL); y cuando la carpeta sea de concreto hidráulico, se deberá considerar reponer el mismo con el módulo de ruptura (MR) según el nivel de vialidad donde se realicen los trabajos, pudiendo ser de 42, 45 o 48 kilogramos por centímetro cuadrado, o SEGÚN LO INDICADO Y APROBADO EN EL PROYECTO. A lo largo de la zanja se deberá realizar cortes transversales con el fin de modular la losa de concreto y evitar el agrietamiento por temperatura con disco de corte y aplicación de sello sobre juntas.

Debiendo además ajustarse lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, a las especificaciones Generales para apertura de Zanjas y Reparacion de Superficies en la Vía Pública y Reglamento de Tránsito para la Ciudad de Monterrey. Así como también deberá observar y cumplir las siguientes especificaciones y condiciones de la autoridad señale en el mismo ordenamiento.

8586



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

OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

Por lo anterior con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados se emite una resolución Factible por parte de esta área.

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
- o Deberá tomar en cuenta las recomendaciones emitidas por la Dirección de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos mediante el Oficio N° SSPDTCPC/0201/2023, con fecha de 13 de julio de 2023.
- o Cabe señalar que el permiso emitido por la Dirección de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos, solo se realizó para **45 metros lineales de banqueta**, los cuales corresponden según lo indica el Estudio Geológico y Análisis de Estabilidad de Taludes, realizado por Geotécnica LC en su informe N° LABCC/EST-63-04-21 con fecha de agosto de 2023, en donde incluye un plano en el cual se observa un perfil de anclajes en la trayectoria de los 45 metros lineales.
- o En el Estudio Geológico y Estabilidad de Taludes también se revisa la estabilidad para la Torre 2. Mediante un sistema de anclas, mismas que no invaden el límite de propiedad.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

f) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de Hidrología, el cual señala lo siguiente:

- Mediante oficio No. **DPT/H031/2023**, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2023-dos mil veintitrés, emitió Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica, para el Estudio Hidrológico, firmado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] con una resolución **Factible** por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, así como del entorno urbano que lo rodea, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas siendo estas las siguientes:

Tomando en cuenta los planos arquitectónicos, así como el Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado y realizado por el Ing. [REDACTED] con fecha de octubre de 2020; esta Dirección considera que cuenta con el **mínimo requerido** establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

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

1. Las azoteas deberán de tener pendiente direccionando los escurrimientos a las bajantes pluviales las cuales 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.
2. 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.
3. 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



OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

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.

4. 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, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
6. 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, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

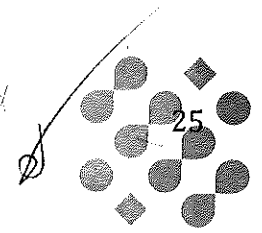
- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
 - Aislamiento de sistemas de calefacción
 - Aislamiento térmicos Sistema vidriados
 - Reflexión solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

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

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

8587



Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

9. Dictámenes Externos.

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-656/2022 de fecha 08-ocho de noviembre del 2022-dos mil veintidos; mediante la cual emitió las Recomendaciones a Implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **Proyecto de Construcción (Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación para Multifamiliar de 134 departamentos y Oficinas Administrativas**, Prolongación Puerta del Sol N° 199, Residencial Dinastía Tercer Sector Primera Etapa, en el Municipio de Monterrey N.L. Expediente catastral 44-238-021.
- Presenta oficio número 123/SPMARN-IA/21, de fecha 22-veintidos de enero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del



OFICIO No SEDUSO/252300/2023
EXP. ADM: L-000255/21

Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, que consistente en la regularización de un 40-cuarenta por ciento de la etapa preparación del sitio y 25-veinticinco por ciento de la etapa de construcción de un edificio multifamiliar con departamentos, oficinas administrativas, locales comerciales y de servicios agrupados, restaurantes y cines, identificado como torre 1, con una superficie de construcción de 35,440.59-treinta y cinco mil cuatrocientos cuarenta punto cincuenta y nueve metros cuadrados dentro de un predio de 20,000 veinte mil metros cuadrados, situado tal como lo declara al norte del polígono ubicado sobre Prolongación Puerta del Sol, Lote 19, Manzana 283, Dinastía 3er Sector, dentro del municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta oficio número 139.04.1.-1335(17) de fecha 07-siete de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales en una superficie de 2 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **TRES PUERTAS**, ubicado en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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

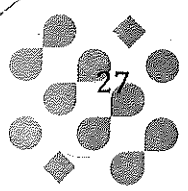
CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad que dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, perfiles, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interposición persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo-se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

J. J. J.




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

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

NOVENO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


Gobierno de **RO VANEZA WIDA STEELE SALINAS**
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 10:50 horas del día 17 del mes de Octubre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rosa Elena Bernabés

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 212513

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales