



14 de Febrero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 317/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-317-15

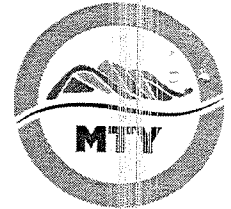
ACUERDO



- En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete.-

VISTO.- El expediente administrativo No. L-317/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de julio del 2015-dos mil quince, por el C. Adrián Osuna Morales en su carácter de delegado especial de la sociedad denominada C1 ALEMANA S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 20,043-veinte mil cuarenta y tres de fecha 13-trece de abril del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guizar Figueroa, Titular de la Notaría Pública Número 81-ochenta y uno con domicilio en esta ciudad y con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado; y la existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Número 10,602-diez mil seiscientos dos de fecha 25-veinticinco de octubre del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guizar Figueroa, Titular de la Notaría Pública Número 81-ochenta y uno con domicilio en esta ciudad y con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado; sociedad que es Arrendataria de los predios ubicados en la Avenida **JOSE ELEUTERIO GONZALEZ S/N COLONIA JARDIN**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **11-232-002, 11-232-006, 11-232-007 y 11-232-012**; acompañando copia simple del Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha 15-quince de Noviembre del 2015-dos mil quince, que fuera certificado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-vientiseis con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 97,399-noventa y siete mil trescientos noventa y nueve, de fecha 10-diez de noviembre del 2016-dos mil dieciséis; celebrado por el C. Adrián Osuna Morales en su carácter de propietario y apoderado legal de los CC. Abelardo Osuna Morales, Adrián Osuna Morales Elsa Alejandra Osuna Morales y Patricia Josefina Morris Delgado, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 2733-dos mil setecientos treinta y tres de fecha 22-veintidos de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Diego Armando Villanueva Morales, adscrito en funciones de Notario Público a la Notaria Numero 222-doscientos veintidós por licencia concedida a su titular Licenciado Diego Armando Villanueva Mendoza con ejercicio en el primer distrito judicial de la entidad y residencia en esta localidad; acreditando la propiedad mediante Escrituras Públicas Número 30024-treinta mil veinticuatro de fecha 14-catorce de septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaria Numero 26-veintiseis con ejercicio en en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y; 29,570-veintinueve mil quinientos setenta de fecha 01-primer de julio de

Handwritten signatures and initials:
 - A large checkmark-like signature.
 - Initials "OK" and "AK".



2015-dos mil quince, Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaria Numero 26-veintiseis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOS** para los predios identificados con los números de expedientes catastrales **11-232-002, 11-232-007 y 11-232-001 Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS** para el predio identificado con el número de expediente catastral **11-232-006**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales se conforman de una superficie de 1,065.86 metros cuadrados (lote 11-232-002), 570.00 metros cuadrados (lote 11-232-006), 450.00 metros cuadrados (lote 11-232-007) y 1,512.50 metros cuadrados (lote 11-232-012) los cuales conjuntamente conforman una superficie total de 3,605.75 metros cuadrados, con área por construir de 5,786.28 metros cuadrados y una barda de 33.75 metros lineales.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso f), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.6 y III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I a XVI 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de



Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, Ahora bien, los predios identificados con los números de expedientes catastrales **11-232-002, 11-232-007 y 11-232-001** se encuentran en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**; donde el uso solicitado para **2.6.1 AGENCIA DE AUTOMÓVILES** se considera **PERMITIDO** y el predio identificado con el número de expediente catastral **11-232-006** se encuentra en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**; donde el uso para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: *"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje."*

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 5,786.28 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	(m2) por Construir	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	1,520.15	1,520.15	Recepción, área de niños, área de ventas con doble altura s.s., almacén de refacciones, recursos humanos, entrega de autos, asesores de servicio, gerente de servicio, acceso a rampa. Estacionamiento descubierto con capacidad de 14-catorce cajones
Planta 1º Nivel	1,918.5	1,918.5	Dirección sala de juntas, call center, administración, comedor, sala de capacitación, archivo, s.s., almacén de refacciones.
Planta 2º Nivel	1,959.81	1,959.81	Almacén, herramientas especiales, garantías, jefe de taller, gerente refacciones, almacén refacciones, s.s., residuos peligrosos, bodega de aceite
Planta 3º Nivel	388.12	388.12	Área de lavado de autos, almacén de autos nuevos con capacidad de 45-cajones, estacionamiento descubierto0 Capacidad de 20-veinte cajones.
Total.	5,786.28	5,786.28	-----



VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 3,605.75 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (2,704.3125 metros

e
o
g
g



cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (2,588.78 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 (36,057.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.60 (5,786.28 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (540.8625 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.1502 (541.93 metros cuadrados); y Área Libre de 0.25 (901.4375 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.29 (1,016.97 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: más de 12-doce niveles, y el proyecto presenta 04-cuatro niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta en el área de ventas 9.00 metros de altura en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 583/2016, de fecha 14-catorce de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 9.00 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, para el giro de Agencia de autos, requiere 01-un cajón por cada 50.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 806.11 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 16-dieciséis cajones; para el giro de Oficinas, requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 285.30 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 10-diez cajones; dando un total de 26-veintiseis cajones los requeridos, solucionando el proyecto con 34-treinta y cuatro cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

IX.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 25-veinticinco de enero del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uso alguno y aun no se inicia con trabajos de construcción.

X.- La Dirección de Protección Civil Estatal mediante escrito de respuesta de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, dentro del Oficio número DPCE-CAE-J/D-436/2015 en conformidad con los artículos 33, 34, 35 y demás relativos del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil, realizó una Inspección de análisis de riesgos y emitió las Medidas de prevención de riesgos y de Seguridad para el inmueble ubicado en la avenida José Eleuterio González, Colonia Jardín en el Municipio de Monterrey N.L.

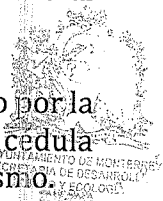
[Handwritten signatures and initials]



XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4152/2016 y número de expediente administrativo LTA-000027/2016, de fecha 20-veinte de octubre de 2016-dos mil dieciséis; emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IXV.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha Agosto del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa ACERO TECNOLOGIA, S.A. DE C.V. y firmada por el Ingeniero Alberto Luna Gómez, con cédula profesional 3501684, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 09-nueve de julio de 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "CONTROL 2,000 S. A." y firmado por el Ingeniero Gerardo Elpidio Mata Solis, con cédula profesional 378586, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Geológico de fecha 27-veintisiete de agosto de 2015-dos mil quince, realizado por ESTUDIOS GEOLOGICOS y firmado por el Ingeniero Juan Enrique Valdez Vigil con numero de cedula profesional 8460104.
- Estudio Hidrológico de fecha 21-veintiuno de agosto de 2015-dos mil quince, realizado por la empresa PROYECTOS DE INGENIERIA HIDRAULICA E HIDROLOGIA SUPERFICIAL, firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza con cedula profesional 1886060.
- Estudio de Impacto Vial de fecha 04-cuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa EIVIAL, ESTUDIOS DE INGENIERIA, firmado por el Ingeniero Juan Treviño González con cedula profesional 1835662.



XV.- Acompaña escrito de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2016-dos mil dieciséis mediante el cual el Arquitecto Jorge Alberto Cuellar Lozoya, con número de cédula profesional 839584, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en la avenida José Eleuterio González, Colonia Jardín.

[Handwritten signature]



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



XVI.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes.

- Mediante oficio número DPT/E/161/MAYO/2016 de fecha 16-dieciseis de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DT/V/090/2016 de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información, presentada por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número DPTDU/G099/2016 de fecha 01-primer de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme a la información, presentada por el solicitante, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DT/H 026/2016 de fecha 16-dieciseis de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico en materia de drenaje pluvial, en el cual concluye que el proyecto es factible siempre y cuando cumpla con las recomendaciones indicadas en dicho dictamen.

XVII.- En fecha 20-veinte de abril de 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. José Eleuterio González deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio. b) Para la Av. Belisario Domínguez deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio. c) Para la calle Pirineos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. d) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro de 3.00 m.

XVIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el

e R

Y



Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. GSA077090501 de fecha 18-dieciocho de marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitida por AXA SEGUROS S.A. DE C.V. con vigencia de fecha 15-quince de febrero del 2017-dos mil diecisiete.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENICA DE AUTOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS respecto de los inmuebles ubicados en la Avenida JOSE ELEUTERIO GONZALEZ NO. 609 COLONIA JARDIN, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales 11-232-002, 11-232-006, 11-232-007 y 11-232-012, los cuales se conforman de una superficie de 1,065.86 metros cuadrados (lote 11-232-002), 570.00 metros cuadrados (lote 11-232-006), 450.00 metros cuadrados (lote 11-232-007) y 1,512.50 metros cuadrados (lote 11-232-012) los cuales conjuntamente conforman una superficie total de 3,605.75 metros cuadrados, con área por construir de 5,786.28 metros cuadrados y una barda de 33.75 metros lineales.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 a 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: *"La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...Fracción III.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrado dos de construcción- 3 años"* Por lo anterior, al tratarse de una construcción total



de 5,786.28 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

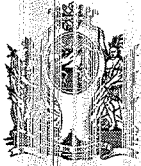
- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- c) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- g) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

e
P
8

4



- h) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- n) Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- o) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- p) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- q) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
- r) Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
- s) Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.



- t) Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 - u) Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
 - v) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
 - w) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 - x) Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
 - y) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . "* De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**
- F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento.
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

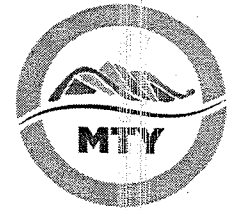


ecog

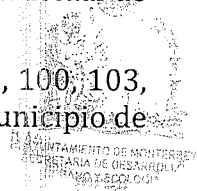




3. Deberá de respetar el uso de edificación de **Agencia de automóviles y Oficinas administrativas** en el predio en cuestión.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los **26-veintiseis cajones de estacionamiento** requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación aspecto e higiene.
 9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- G)** La Dirección de Protección Civil Estatal mediante escrito de respuesta de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, dentro del Oficio número DPCE-CAE-I/D-436/2015 en conformidad con los artículos 33, 34, 35 y demás relativos del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil, realizó una Inspección de análisis de riesgos y emitió las Medidas de prevención de riesgos y de Seguridad para el inmueble ubicado en la avenida José Eleuterio González, Colonia Jardín en el Municipio de Monterrey N. L.
- H)** Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/161/MAYO/2016 de fecha 16-dieciseis de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

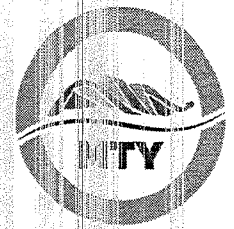


1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
- I) **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/090/2016 de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Técnica Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:**
 1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.



2016

4



- a) Para la Av. José Eleuterio González deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
- b) Para la Av. Belisario Domínguez deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
- c) Para la calle Pirineos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro de 3.00 m.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Av. José Eleuterio González y por la Av. Belisario Domínguez, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas vialidades, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.



6. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
 7. Dado que las rampas vehiculares propuestas son de doble sentido, se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento.
 8. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
 9. De acuerdo al escrito firmado por el Sr. Adrián Osuna Morales, Representante Legal de C1 Alemana S.A. de C.V. presentado adjunto al proyecto, el Desarrollo no utilizará camiones tipo Nodriz para la transportación de los vehículos nuevos que lleguen a la agencia de autos. Por lo anterior, el Desarrollador queda obligado a cumplir con el mencionado compromiso y a no utilizar de ninguna manera la vía pública para la descarga de los vehículos nuevos.
 10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 11. El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
 12. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4152/2016 y número de expediente administrativo LTA-000027/2016, de fecha 20-veinte de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

Generales



1. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización, de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que deberá solicitar información si requiere el permiso ante la Secretaría, en caso de requerirlo, deberá presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

4. 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para agencias de autos).
6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en jardines o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. 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.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.

12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
14. 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

15. En caso de contar con área de aplicación de pintura, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
16. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable **previo** a la operación del establecimiento.
18. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
19. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
20. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

21. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (aceites y filtros usados).
22. 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.
23. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.





- 24. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 25. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 26. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 27. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 49-cuarenta y nueve árboles), por lo cual deberá arborizar la cantidad total de 60-sesenta árboles de las características arriba mencionada (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

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

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

K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 026/2016 de fecha 16-diecises de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

- El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 05 niveles incluyendo plata baja y área de oficinas de acuerdo al plano presentado.
- De acuerdo al Estudio Hidrológico realizado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial y firmado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con No. de Cédula Profesional: 1886060, se encontró lo siguiente:

e
@ M. S.

✓

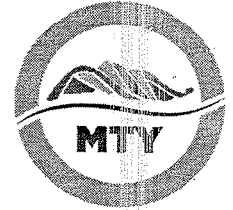


- Con apoyo de la información proporcionada por el cliente se ubicó el terreno en estudio encontrando que está ubicado aproximadamente en las coordenadas geográficas 100° 21'07.62" W y 25°40'27.75" N, siendo las coordenadas geográficas conforme a la carta topográfica del INEGI.
 - Por lo tanto, la finalidad de este trabajo, es caracterizar el entorno hidrológico inmediato colindante y analizar el comportamiento del agua que se genera el interior del predio y finalmente revisar el dimensionamiento mínimo requerido para lograr una óptima conducción del caudal al presentarse lluvias con periodo de retorno de 50 años.
 - Para este proyecto, se considerará lo siguiente:
 - Solución y manejo del agua de lluvia en azoteas y áreas internas.
 - Prevención para el flujo de agua subsuperficial en zonas de corte de terreno y en construcción de muros de contención, pero no se tienen cortes según proyecto.
 - Así mismo, para los escurrimientos superficiales (agua de lluvia) es recomendable realizar el desalojo de agua en forma superficial debido a la poca cantidad de agua generada al interior del predio y por lo cual se puede determinar que la aportación que se originara será a través de sus azoteas permitiendo la bajada de agua mediante bajantes pluviales de 4" de PVC no dejando las salidas en caída libre permitiendo la descarga a nivel de piso terminado colocando, debiendo utilizar un diámetro de acuerdo a las memorias de cálculo realizadas dentro de este documento.
 - De conformidad al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado, en fecha 22 de marzo del 2013, se indica No Existen riesgo por motivos hidrológicos.
 - Se analiza la superficie del predio mediante áreas internas para la casa habitación las cuales fueron delimitadas en función de los niveles de proyecto, misma información que fue proporcionada por el cliente. Para efectos de la revisión hidrológica se tiene la división del predio total en 5 áreas internas.
 - Así mismo, para los escurrimientos pluviales internos deberá solucionar estos escurrimientos sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas de acuerdo a las indicaciones hidráulicas marcadas en los planos, buscando solucionar y brindar seguridad y buen manejo al pluvial que se genere dentro de las instalaciones.
- L) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 099/2016 de fecha 01 de Junio del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**
- El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 5 niveles incluyendo Planta Baja, de acuerdo al plano arquitectónico.
 - Para la nivelación del terreno y alojamiento de la estructura se contemplan rellenos en el terreno natural de 1.00m. de altura máxima.





- De acuerdo al antecedente con No. de Oficio: DT/G041/2016, se encontró lo siguiente:
 - Con base en el Estudio Geológico realizado por **ESTUDIOS GEOLÓGICOS, ING. JUAN ENRIQUE VALDES VIGIL con No. de Cédula Profesional: 8460104**, se encontró lo siguiente:
 - El terreno se ubica en la provincia Llanura Costera del Golfo Norte, en un amplio valle de topografía suave, aproximadamente horizontal, ligeramente inclinado al sur en dirección al Río Santa Catarina; de acuerdo a las curvas de nivel se encuentra a una altitud de 575 metros sobre el nivel del mar.
 - La litología consiste en un horizonte de sedimentos limo-arcillosos, color café claro, de consistencia compacta. Bajo el horizonte yace un depósito de gravas y cantos de caliza contenidos en matriz arenosa, cementada por carbonatos. En conjunto ambos horizontes pueden alcanzar un paquete superior a los 20m. de espesor, que sobreyace a un basamento rocoso de lutitas cretácicas.
 - El proyecto no contempla la construcción de sótanos, ni cortes significativos en el terreno que representen algún factor de riesgo o que ameriten alguna medida de mitigación. Si se contemplan cimentaciones profundas, es importante que todos los elementos de cimentación se alojen en las gravas cementadas o en el basamento rocoso de lutita sana.
 - De acuerdo al modelo digital de elevación, se indica la presencia de pequeñas intermitentes que fluyen hacia el Río Santa Catarina pasando por el terreno, por lo que el proyecto deberá implementar eficientes sistemas o estructuras de drenaje pluvial para conducir el agua hacia zonas seguras, sin afectar vialidades, ni lotes colindantes, respetando las recomendaciones de estudio hidrológico respectivo.
 - El terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado muy bajo, por lo que no supone condición de riesgo por deslizamientos.
- Con base en el Estudio de Mecánica de Suelos de **Control 2,000 s.a y realizado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís con No. de Cédula Profesional: 378586**, se encontró lo siguiente:
 - Se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 20.00m.
 - La estratigrafía general la constituye una base de caliza triturada, pavimento asfáltico, arcillas de coloraciones y tonalidades café clara, calichosa con gravas y bajo estos materiales se tiene un conglomerado calichoso de buena calidad hasta la profundidad máxima explorada.
 - El nivel freático no fue localizado hasta la profundidad máxima explorada.
 - Se obtuvieron valores de hasta 50 golpes en la prueba de penetración estándar.
 - Se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas, desplantadas a una profundidad mínima de 1.50m. y diseñadas con una capacidad de carga admisible máxima de 2,000kg/cm².
 - Dadas las características del subsuelo y la profundidad a la que se localiza un estrato estable y resistente, se recomienda utilizar el sistema de pilotes in situ, verticales, de apoyo mixto



- (punta y fricción) de concreto reforzado y sección maciza, tomando los diámetros y capacidades de carga admisible vertidos en el Estudio presentado.
- Se deberá verificar que no quede material suelto en el fondo de las perforaciones para los pilotes (azolve), ya que eso provocaría asentamientos no deseables.
 - No se recomienda utilizar pilotes con campana, dado el tipo de materiales existentes.
 - Al momento de efectuar las perforaciones para los pilotes o las excavaciones para las zapatas, se recomienda verificar la calidad del suelo.
 - Con el fin de evitar la intemperización de las paredes de las perforaciones para los pilotes, se recomienda tener armado el acero de refuerzo, para colar el concreto lo más profundo posible.
 - Se requiere utilizar un tubo Tremie para colar el concreto, con el fin de evitar su contaminación y segregación.
 - Si se requiere mayor capacidad de carga admisible de los pilotes, será necesario desplantarlos a mayor profundidad o utilizar un diámetro mayor de fuste.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.



- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombros con condiciones inestables o de baja resistencia así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.

e p
o
g



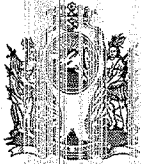
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.



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

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

E
Q *M* *S.* *4-*



QUINTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / EAM / kama