

No. de Oficio: SEDUE 10065/2019  
Expediente Administrativo L-000024-19

**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE  
SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCION DE BANCA  
MULTIPLE, (DIVISION FIDUCIARIA),  
DOMICILIO: AV. JOSÉ CLEMENTE OROZCO N° 329, PISO 27,  
TORRE HELICON, ZONA VALLE OTE.**

Presente. -

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



-En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de Marzo del año 2019-dos mil diecinueve. -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. L-000024-19, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis días del mes de Enero del 2019-dos mil diecinueve, por el **C. Ignacio Gaxiola Duarte**, en su carácter de apoderado legal de las empresas denominadas LEMURA VIVIENDA, SA DE CV y LEMURA INMUEBLES COMERCIALES SA DE CV; de las cuales, dichas empresas están autorizadas por la fiduciaria **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA**, propietaria del inmueble ubicado en la Avenida **ALFONSO REYES S/N, COLONIA REGINA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 16-005-001**, la cual acredita mediante la Escritura Pública número 920-novecientos veinte, de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Notario Público Número 70-setenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial en el Primer Distrito del Estado; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** únicamente para **EXCAVACIÓN y MOVIMIENTOS DE TIERRA**, en el predio antes citado, el cual tienen una superficie Total de 13,658.32 metros cuadrados, del cual únicamente 10,925.50 metros cuadrados son por excavar, a una profundidad máxima de 6.00 metros; acompañando la siguiente documentación:

- Escritura pública número 75-setenta y cinco, de fecha 10-diez de marzo del 1931-mil novecientos treinta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Héctor González, Notario Público en ejercicio, en la cual constituyen en este acto una Sociedad Anónima que girara bajo la razón social de "**Campos y Hoteles de Apartamentos**", Sociedad Anónima.
- Escritura Pública Número 763-setecientos sesenta y tres, de fecha 30-treinta de junio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Notario Público número 70-setenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; por medio del cual constituyen una Sociedad denominada "**LEMURA INMUEBLES COMERCIALES**", S.A. DE C.V.
- Escritura Pública Número 762-setecientos sesenta y dos, de fecha 30-treinta de junio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Notario Público número 70-setenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; por medio del cual se constituye una Sociedad denominada "**LEMURA VIVIENDA**", S.A. DE C.V.
- Escritura pública número 1598-mil quinientos noventa y ocho, de fecha 20-veinte de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del licenciado Gabriel Galindo García, titular de la Notaría Pública número 70-setenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León; en la cual la empresa LEMURA VIVIENDA SA DE CV otorga poder para actos de administración al **C. IGNACIO GAXIOLA DUARTE**.

- Escritura pública número 1599-mil quinientos noventa y nueve, de fecha 20-veinte de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del licenciado Gabriel Galindo García, titular de la Notaría Pública número 70-setenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León; en la cual la empresa LEMURA INMUEBLES COMERCIALES SA DE CV otorga poder para actos de administración al C. **IGNACIO GAXIOLA DUARTE**.
- Escrito de rectificación de medidas del predio en cuestión con número de expediente catastral 16-005-001, quedando una superficie de 13,658.320 m2 y ratificado ante la fe del Notario Público número 70-setenta, el licenciado Gabriel Galindo García, bajo el acta fuera de protocolo número 070/4208/18, e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 247, Volumen 121, Libro 5, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 15-quince de Enero de 2019-dos mil diecinueve.

### ANTECEDENTES

- Anexa copia simple de la cartulina, autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de expediente administrativo TM-000013-18, de fecha 22-veintidos de enero del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual autoriza la Demolición Total, para el predio ubicado en la Av. Alfonso Reyes/Taxco números 550/113, en Monterrey, Nuevo León; en el lote identificado con el expediente catastral 16-005-001.
- Anexa antecedentes de documentales publicas presentadas por el solicitante:
  - Copia certificada de la inscripción 888 sección Propiedad de fecha 29 de noviembre de 1929, donde se registra la inscripción de la escritura 164 de fecha 10 de octubre de 1929, donde se adquiere un predio de mayor superficie por parte de Adolfo Zambrano, Fernando Zambrano, Margarita Berardi de Canseco, Francisco Zambrano, Consuelo Zambrano de Lagüera y otros.
  - Copia certificada de la escritura 75 de fecha 10 de Marzo de 1931 registrada bajo la inscripción 466 folio 17 sección Propiedad de fecha 26 de Mayo de 1931, donde se adquiere una porción de 20,000 m<sup>2</sup> por Campos y Hoteles de Apartamentos S.A. marginando la inscripción 888.
  - Copia certificada de la inscripción 725, sección Propiedad de fecha 5 de Noviembre de 1932, marginada del predio de mayor descrito en la inscripción 888, mencionada previamente, donde se detalla un acta de la Comisión de Planificación del Estado de fecha Septiembre 30 de 1932, firmado por Armando Díaz y un plano donde se muestra el terreno en mención y la fracción de las calles al sur y al poniente (hoy Taxco y Martín Carrera) así como diversas calles de la colonia. Adicionalmente en la inscripción 725 mencionada se aprecian diversas marginaciones de venta de terrenos individuales de acuerdo a la técnica registral y catastral de la época.
  - Copia certificada del acta 19 de la Comisión de Planeación del Gobierno del Estado de fecha 22 de septiembre de 1932 donde se menciona la solicitud de autorización de fraccionamiento y se difiere la autorización hasta la publicación de un plan regulador.
  - Copia certificada del acta 37 de la Comisión de Planeación del Gobierno del Estado de fecha 10 de Diciembre de 1935, donde se menciona la aprobación de la colonia REGINA y se cumplieron los requisitos necesarios de saneamiento, jardines y calles.
  - Copia certificada del acta 38 de la Comisión de Planeación del Gobierno del Estado de fecha 13 de marzo de 1937, donde se menciona la aprobación de una construcción de restaurante en el terreno en cuestión.
  - Alta de Hacienda de la sociedad Campos y Hoteles de Apartamentos S.A. de fecha 22 de Octubre de 1962, con fecha de inicio de operaciones en 10 de Marzo de 1931.
  - Copia certificada de documento de fecha Enero 24 de 1957 de alta a clasificación de construcciones por la Dirección General de Catastro del Estado.
  - Copia certificada de documento de la Dirección General de Catastro del Estado, de fecha 23 de Febrero de 1962 donde se solicita el alta en el padrón catastral, con uso de Apartamentos Motel, clasificación como predio Urbano y con colindancias con la calle Taxco y Martín Carrera, con un plano de ubicación.

*Handwritten initials/signature*

- Copia certificada de orden de inspección número 575-67 de fecha octubre 28 de 1967 donde se hace una inspección al predio y se detallan las construcciones, entre ellas 1,613 m<sup>2</sup> de apartamento tipo B y 414m<sup>2</sup> de apartamento tipo C.
- Copia Certificada de notificación 796709 y convenio de fecha Mayo 30 de 1978 donde se realiza el cobro de impuesto predial y en datos del predio se menciona la ubicación en Av. Universidad #550 Col. Regina.
- Copia certificada de convenio de pago 4107-78 donde se menciona como domicilio del predio Av. Universidad #550 Col. Regina.
- Copia Certificada de ficha de actualización catastral de fecha 16 de Marzo de 1995 donde se capturan los datos del predio y se codifica la información con la clave de colonia R015 Regina
- Copia certificada de ficha catastral identificada como hoja G14C261173 croquis 16005001 de fecha 3 de mayo de 1996 elaborado por el Centro de Información Geográfica del H. Ayuntamiento de Monterrey donde se detalla la ubicación del predio con el domicilio de Av. Alfonso Reyes 550 Col. Regina y uso de suelo Alojamiento.
- Copia certificada de expediente de antecedente catastral a partir de 1956 (de los últimos 62 años)

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, 3 Fracción XVI, 7, 11 Fracción XII, 136 fracción I, 202 Fracción X, 235 Fracción I, 236 Fracción I, 237, fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 362, 399 Fracciones I a X, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 281, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 Fracción II, 5 Fracción I, 6, 8, 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 2 fracción IX, 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracción V, 20, 22, 26 fracción III, 30, 33, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 52, 53, 56, 70, 71, 73, 94, 116, 118, 119, 123, 129, 134, 135 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- 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 las siguientes Opiniones Técnicas, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DPTDU/H 031/2019 de fecha 08 de Marzo del 2019, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Hidrológica**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por CLL INGENIERIA S. DE R.L. DE C.V, realizado a través del Dr. Ricardo Alberto Cavazos González (Cédula N° 3481417) con fecha realización en Octubre del 2018.
2. Mediante oficio número DPTDU/G026/2019 de fecha 07 de Marzo del 2019, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Geológico**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos y Geológico elaborados por Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V. y firmado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez, con N° de Cédula Profesional 1825655 y Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado por el ITESM Centro de Diseño y Construcción, firmado por el Dr. Xavier Pérez Córdoba, con número de Cedula Profesional 318347.

III.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado presenta Póliza número RNA988220000, expedida por la empresa denominada AXA Seguros S.A. de C.V., con vigencia desde el día 21-veintiuno de Febrero del 2019-dos mil diecinueve hasta

el 15-quince de agosto del año 2019-dos mil diecinueve; en el predio a ubicarse en la avenida Alfonso Reyes S/N, Colonia Regina, Monterrey N.L.

IV.- Acompaña escrito, mediante el cual el Arq. Ricardo Yeomans Almada, con cédula profesional 7009843, se manifiesta como Director Responsable de Obra ubicada en la Av. Alfonso Reyes Norte 550, Colonia Regina, Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 16-005-001.

V.- El interesado anexa Resolución de Alineamiento Vial de fecha 15-quince de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida Alfonso Reyes S/N, en la Colonia Regina, de esta Ciudad, identificado con los número de expediente catastral 16-005-001, mediante el 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 que nos ocupa, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Alfonso Reyes respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Respetar afectación de Metrorrey según lo indicado en las escrituras. No se prevé la afectación al tramo de la vía con la que colinda el predio.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 24 de Enero de 2018, se pudo constatar que al momento de la visita el predio se encuentra sin uso y sin movimiento de tierra.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió documento de fecha 1º primero de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, por el cual menciona que dentro del Oficio número DPCE-SAP-J/R-288/2018, contiene el estudio para el proyecto de Construcción "CATEHUA" (EXCAVACION Y MOVIMIENTO DE TIERRA), ubicado en la Avenida Alfonso Reyes N° 550, Col. Regina, con número de expediente catastral 16-005-001; en el cual otorga el visto bueno por el cumplimiento descrito en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, así como la Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- Que la Licencia de Construcción solicitada encuentra su fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 2 Fracción IX del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, el cual señala: "Construcción: Obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas tales como.....excavaciones, movimientos de tierra, cortes...."; por lo tanto, al ser consideradas las excavaciones y movimientos de tierra como una construcción, estas deben ser tratadas como tal, y por lo tanto de conformidad al artículo 286 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "Artículo 236.- Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la licencia de construcción, expedida por el municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano, asimismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400 metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de alojamiento, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, 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..." y por ende se resuelve la presente determinación señalándose que la misma no exime al promovente de cumplir con las autorizaciones y permisos que para el caso correspondan a las diferentes entidades gubernativas.

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 **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** únicamente para **EXCAVACIÓN** y **MOVIMIENTOS DE TIERRA**, en el predio ubicado en **AVENIDA ALFONSO REYES, S/N**, en la **COLONIA REGINA**, de este

Municipio, identificado con el número de expediente catastral **(70) 16-005-001**, el cual tiene una superficie Total de 13,658.32 metros cuadrados, de la cual únicamente 10,925.50 metros cuadrados son por excavar, a una profundidad máxima de 6.00 metros.

**SEGUNDO.** - Se le apercibe al propietario, ocupante o interesado que deberá sujetar la ejecución de la construcción (corte, excavaciones y movimientos de tierra) al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
2. **No deberá realizar construcción alguna diferente a la que en este acto se autoriza, hasta que se cuente con la autorización de la Licencia de Construcción correspondiente, para ello.**
3. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.
4. Deberá respetar el horario de actividades de construcción, las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábados de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. Se prohíbe el estacionamiento de los vehículos denominados de Tipo Carga Pesada afuera del inmueble en cuestión, es decir en la vía pública y por ningún motivo podrán esperar su turno para realizar sus maniobras de Carga y Descarga en las vialidades circundantes.
7. Deberá realizar los trámites correspondientes con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, como con la Jefatura de Control Vehicular y Permisos de Carga y Descarga, ya que deberá de tramitar el permiso correspondiente del uso de la vía pública, para que el ingreso de los vehículos a las vialidades lo hagan coordinadamente en los horarios fuera de hora pico, y que estas Direcciones adscritas a dicha Secretaría le indiquen.
8. 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.
9. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
10. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
11. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

12. 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.
  13. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
  14. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  15. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
  16. 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.
  17. Deberá coordinarse con la Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey, para instalar el señalamiento vial (horizontal y vertical) adecuado y necesario (que le indique tal autoridad municipal) en la zona de influencia del nuevo desarrollo, así mismo deberá coordinarse con tal autoridad municipal para que en su proceso constructivo del nuevo desarrollo, solicite los permisos correspondientes para los horarios y recorrido para los vehículos de carga (que utilizarán en tal proceso), así como para la instalación del señalamiento vial necesario.
  18. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras o tapiales, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche, así mismo deberá tomar las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la obra o excavación mediante señalamientos adecuados y barreras o tapiales, sin que implique la colocación de anuncios de casas comerciales, espectáculos, eventos y similares, en los tapiales o barreras; ningún elemento de los tapiales quedará a menos de cincuenta centímetros de la vertical sobre guarnición de la banqueta.
  19. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
  20. 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).
  21. 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.
  22. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
  23. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
  24. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
  25. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
  26. 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.
  27. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
- A. En cuanto al Dictamen con número de oficio DPCE-SAP-J/R-288/108, Folio 3113, de fecha 01-primer de Octubre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León; mediante la cual señala los lineamientos en materia de seguridad para de Construcción "CATEHUA" respecto del inmueble ubicado en la av. Alfonso Reyes, S/N, col. Regina e identificado con el número de expediente catastral 16-005-001; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su

construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

- B. En Materia de Geología deberá tomar en cuenta las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos indicados en la Opinión Técnica en materia de Geología con oficio número DPTDU/G026/2019, de fecha 07-siete de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual, realizado conforme a la información proporcionada por el solicitante, de los que se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Con base en el plano y los estudios presentados se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos.

- Los estudios de Mecánica de Suelos y Geológico elaborados por Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A de C.V presenta 4 (cuatro) sondeos a una profundidad de 25.0 metros., en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. Según estudio recomienda zapatas aisladas o continuas desplantadas a una profundidad de 1.00 a 1.30 m., con una  $q_{adm} = 1.00 \text{ kg/cm}^2$  hasta  $5.00 \text{ kg/cm}^2$ . Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 23.00m. con una capacidad de carga admisible de 139.00 hasta 785 ton/pila.
- El Estudio Geológico determina que el área de estudio se encuentra en una zona en la cual no existen condiciones de riesgo de ocurrencia de deslizamiento de rocas en el área donde se ubica el sitio en estudio. Se deberán seguir las recomendaciones constructivas del estudio de mecánica de suelos y estabilidad de taludes.
- Los estudios de Estabilidad de taludes y el Reporte técnico de Movimiento de Tierras y Muros de Contención elaborados por el Tecnológico de Monterrey, determinan que dándole al talud una inclinación de  $90^\circ$  el factor de seguridad es de hasta 2.76 y dándole una inclinación de  $30^\circ$  el factor de seguridad es de hasta 3.67, la principal razón para dejar esa pendiente es minimizar desplazamientos de estructuras colindantes, no para aumentar la estabilidad.
- EL Reporte técnico de Movimiento de Tierras y Muros de Contención determina que, para aumentar la estabilidad del talud, es posible hacer un corte vertical en los 3m. inferiores y dejar un talud de  $52^\circ$  en la parte superior. El muro de contención se puede diseñar con la presión del caso activo del material de relleno. El relleno deberá ser de un material granular no plástico compactado con equipo ligero. Para el diseño del muro de pilas y el sistema de soportes se deberán incluir las cargas producidas por el peso propio del suelo y las cargas lateral producidas por las estructuras colindantes y maquinaria cerca del muro. Los taludes deben permanecer expuestos el menor tiempo posible para prevenir el intemperismo del material y cambios volumétricos provocados por variaciones de contenido de humedad.
- La memoria de cálculo estructural, se observa que cumple con los requerimientos necesarios para su revisión. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 316 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Edificación, Sección Segunda del Proyecto Ejecutivo arquitectónico o Licencia de Construcción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- C. En Materia de Hidrología deberá tomar en cuenta las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos indicados en el oficio número DT/H 031/2019 de fecha 08-ocho de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme a los estudios presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por el Dr. Ricardo Alberto Cavazos González (Cédula 3481417) con fecha de Octubre de 2018, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

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



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

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

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

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

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

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013) y a fin de garantizar la

*Handwritten initials or signature.*





SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

seguridad y buen funcionamiento del inmueble deberá seguir las recomendaciones del Estudio Hidrológico - Hidráulico presentado.

**TERCERO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos arriba citados, esta Autoridad Municipal iniciará el procedimiento administrativo correspondiente de acuerdo a su caso, y aplicará las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO.** - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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.

**QUINTO.**- 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 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 apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, 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.

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

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
**LIC. ROQUE YÁNEZ RAMOS**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

**LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ**  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_



