



INSTRUCTIVO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] No. 201, COL. RESIDENCIAL DINASTIA,
MONTERREY, NUEVO LEÓN
PRESENTE. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo No. **CH-001559-18**, dictó el siguiente acuerdo: -----

---En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve. -----
---**VISTO**, el expediente administrativo **CH-001559-18**, formado con motivo de la solicitud presentada el 05-cinco de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, por los C. C. [REDACTED] Y [REDACTED], su carácter [REDACTED], del predio ubicado en la calle **CASTILLA S/N, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DINASTIA, 3ER. SECTOR, 1ERA ETAPA, EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70) 44-338-035**, presentando los interesados la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; a través de la cual se solicita la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA)** para **CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 269.72 metros cuadrados, por construir 526.96 metros cuadrados y una barda perimetral de 68.50 metros lineales, a una altura de 2.80 metros, encontrándose los siguientes.

ANTECEDENTES

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó plano para que se lleve a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y posesión de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **DINASTIA 3ER 1ERA ETAPA**, bajo el número de expediente 280/2005, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2006-dos mil seis, inscrito en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León, con el número 797, volumen 174, del libro 137, sección fraccionamientos Monterrey, en fecha 20-veinte de julio del 2006-dos mil seis. Y en el cual se encuentra inserto el predio en cuestión, con una superficie de 269.72 metros cuadrados.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, los dictámenes, el proyecto arquitectónico, los oficios y las demás constancias necesarias que servirán para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, 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 los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11, 136 fracción III inciso d), 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracción I al XIV, 392, 402, segundo y tercero transitorio de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracción I al VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracción I al III, 17, 18 fracción I, 20, 21, 22, 25, 26 fracción II, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96 y 152, del Reglamento para las Construcciones



en el Municipio de Monterrey; 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16, fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97, fracción VIII y 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que para emitir la presente resolución, esta Secretaría se sustenta en el oficio No. DJ/824/2016 de fecha 10-diez de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, por parte del entonces C. Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Lic. Luis Enrique Vargas García, por el cual informa, lo que a continuación se transcribe: "...esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, puede seguir resolviendo directamente las solicitudes para cualquier tema urbano con respecto a aquellos predios que actualmente se encuentran autorizados conforme al Plan de Desarrollo Urbano en vigor, en AREAS NO URBANIZABLES POR PRESERVACION ECOLÓGICA, así como con respecto a las licencias de construcción que se estén tramitando y que tengan que ver con **pendientes superiores al 45%**, esto siempre y cuando los titulares tengan un derecho adquirido con respecto a dichos inmuebles y hasta en tanto no se haya dictado por autoridad jurisdiccional su nulidad...", oficio respecto del cual se encuentra anexada copia simple en el presente expediente.

III.- Por lo anterior, y atento a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, Plano de Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACION PONIENTE, DISTRITO CUMBRES**, es importante señalar que la presente autorización se dicta sin contravenir lo dispuesto por el artículo 136 fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece: "**ARTÍCULO 136.** A los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue: I. Áreas urbanas o urbanizadas; II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos: a) Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable; b) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; c) Por altos riesgos no mitigables previstas en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal; y **d) Por pendientes mayores al 45%**; pues si bien es cierto que de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, se acredita que el inmueble descrito se encuentra ubicado en la calle **CASTILLA S/N, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DINASTIA, 3ER. SECTOR, 1ERA ETAPA, EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70) 44-338-035** el cual de acuerdo al plano del proyecto presentado por el propio interesado, así como el plano topográfico firmado por el Ing. Oscar Fernando Mendoza Lozano, presenta una pendiente superior al 45%, por contar con 60.52%, sin embargo, es pertinente aclarar que el mismo forma parte de un fraccionamiento autorizado, contando de esta manera con un **DERECHO ADQUIRIDO** para uso habitacional, derivado directamente de la aprobación correspondiente la Celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **DINASTIA 3ER 1ERA ETAPA**, bajo el número de expediente 280/2005, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2006-dos mil seis, cuyos planos aprobados se encuentra inserto el predio que nos ocupa, que cuenta con una superficie de 269.72 metros cuadrados, siendo evidente la consolidación del uso habitacional unifamiliar del lote materia de esta resolución, a través de la autorización anteriormente señalada.

Bajo esa consideración, es evidente que con dicha circunstancia queda demostrada la existencia de un derecho adquirido precisamente derivado de la autorización del fraccionamiento en cuestión, a favor del solicitante y que tiene reconocido desde que quedó aprobada la etapa de Modificación del Proyecto Ejecutivo y Ventas del citado fraccionamiento, lo que como consecuencia lógica genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de dicha autorización, dado que en dicho acto se le señaló, que era permisible construir una casa habitación unifamiliar en dicho lote. Tiene aplicación al presente asunto la siguiente tesis Jurisprudencial:

"RETROACTIVIDAD, TEORIAS DE LA.

Sobre la materia de irretroactividad, existen diversidad de teorías, siendo las más frecuentes, la de los derechos adquiridos y de las expectativas de derecho y la de las situaciones generales de derecho y situaciones concretas o situaciones abstractas y situaciones concretas, siendo la primera, el mandamiento de la ley, sin aplicación concreta de la misma. **El derecho**

adquirido es definible, cuando el acto realizado introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y el hecho efectuado no puede afectarse ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario; y la expectativa de derecho es una esperanza o una pretensión de que se realice una situación jurídica concreta, de acuerdo con la legislación vigente en un momento dado. En el primer caso, se realiza el derecho y entra al patrimonio; en el segundo, el derecho está en potencia, sin realizar una situación jurídica concreta, no formando parte integrante del patrimonio; estos conceptos han sido acogidos por la Suprema Corte, como puede verse en las páginas 226 y 227 del Apéndice al Tomo L del Semanario Judicial de la Federación, al establecer: "Que para que una ley sea retroactiva, se requiere que obre sobre el pasado y que lesione derechos adquiridos bajo el amparo de leyes anteriores, y esta última circunstancia es esencial". "La ley es retroactiva cuando vuelve al pasado, para cambiar, modificar o suprimir los derechos individuales adquiridos". "Al celebrarse un contrato, se crea una situación jurídica concreta, que no puede destruirse por la nueva ley, si no es incurriendo en el vicio de retroactividad. Si una obligación ha nacido bajo el imperio de la ley antigua, subsistirá con los caracteres y las consecuencias que la misma ley le atribuye".

Amparo en revisión 1981/55. Harinera de Navojoa, S. A. y coagraviados. 7 de mayo de 1968. Mayoría de doce votos. La publicación no menciona los nombres de los disidentes ni del ponente.

Nota: Esta tesis también aparece como relacionada con la jurisprudencia 162, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1965, Sexta Parte, página 301.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Parte, Tomo LXXI, Tercera Parte, página 3497, publicada bajo el rubro "RETROACTIVIDAD, TEORIAS SOBRE LA."

Observaciones Nota: En el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXXVI, página 80, se señala que en la Quinta Época, Tomo LXXI, página 3496, aparece un precedente de esta tesis; sin embargo, de su contenido se desprende que es un criterio relativo al mismo tema, pero emitido por una instancia diferente, por lo que en este registro dicha referencia se coloca bajo la leyenda "Véase", asimismo se corrige el número de página 3496, como se observa en este registro, con apoyo en la publicación respectiva. Nota: En el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXXVI, página 80, se señala que en la Sexta Parte, del Apéndice 1917-1965, página 301, aparece un precedente de esta tesis; sin embargo se trata de una tesis relacionada con jurisprudencia, por lo que en este registro dicha referencia se coloca bajo la leyenda "Nota".

A su vez, el referido Plan de Desarrollo Urbano Invocado, establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: "**QUINTO.-** La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación."; así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: "**ARTÍCULO TERCERO.-** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento."; resultando de esta manera procedente la presente solicitud, toda vez que el derecho adquirido reconocido a su favor, continúa vigente.

IV.- Ahora bien, Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, mismos que se desglosan de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **80.00** (215.78 metros cuadrados) y el proyecto presenta **0.70** (187.70 metros cuadrados); **CUS** (Coeficiente de Utilización del suelo) 2.00 (539.44 metros cuadrados) y el proyecto presenta 1.95 (526.96 metros cuadrados) **Área Libre** de **0.20** (53.94 metros cuadrados) y el proyecto presenta **0.30** (82.02 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de área verde) de **0.10** (26.97 metros cuadrados) y el proyecto resuelve **0.24** (64.56 metros cuadrados). Que de acuerdo con el artículo 36, segundo párrafo del apartado de Notas, "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo"; y de acuerdo a lo indicado por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, "La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, ..., la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros"; (la altura máxima permitida es de 4 niveles), cumpliendo el proyecto con la misma, ya que presenta una altura máxima de 2-niveles, de 3.20 metros cada uno.

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, cumple con la norma ya que indica 2-dos cajones cada 200 m², por lo que al presentar el proyecto 526.96m² de construcción, se permiten hasta 4-cuatro cajones de estacionamiento, con lo que cuenta el proyecto por lo que cumple con la demanda requerida.

V.- El Interesado presenta plano topográfico firmado por el Ing. Oscar Fernando Mendoza Lozano, con cedula profesional 5011821, el cual señala que la pendiente máxima del predio que nos ocupa es de 60.52% de forma descendiente.

VI.- Que de acuerdo a lo señalado por el artículo 3 fracción IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la construcción que nos ocupa conforme a sus características y las que presenta el inmueble, se clasifica como **TIPO 3b**, por lo cual, en cumplimiento a lo establecido por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado, acompaña Memoria de Cálculo Estructural, realizada por el Ing. Enrique Garza González, con cedula profesional No. 9864623; Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio de Riesgo Geológico, Estudio de estabilidad de Taludes, realizado por E.M.S.A.S.A y firmado por el Ing. Adrián Guadalupe Minor Franco, con cedula profesional No. 4399005; Así mismo, el solicitante acompaña escrito signado por el Ing./Arq. Oscar Fernando Mendoza Lozano, con cedula profesional No. 5011821/3476433, en el cual manifiesta su responsabilidad como Director Responsable de Obra, respecto de la construcción de casa habitación unifamiliar a realizar en el inmueble que nos ocupa.

VII.- Revisados que fueran en su oportunidad por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, los diversos estudios, cálculos y documentos anexados por el solicitante, estos se encontraron completos y fundados para avalar el desarrollo del proceso constructivo del proyecto sometido a consideración, siendo éstos los de Hidrológico – Hidráulico; Mecánica de Suelo, Riesgo Geológico y, Memoria de Cálculo, quedando bajo responsabilidad del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores la debida implantación y cumplimiento de los mismos conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey. Informando mediante opinión Técnica de fecha 17-diecisiete de abril del 2019-dos mil diecinueve y oficio número DPTDU/JPCH022/2019, en donde se indica que el Riesgo Hidrológico es Nulo y el Geológico Nulo.

VIII.- Que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio No. 3339/18-DIEC-SEDUE, de fecha 21 de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, dentro del expediente administrativo PDE-000747-18, emitió lineamientos ecológicos para el permiso de desmonte en el predio ubicado en la calle **CASTILLA S/N**, del Fraccionamiento **RESIDENCIAL DINASTIA 3ER SECTOR 1ERA ETAPA**, de esta Ciudad, con número de expediente catastral **(70) 44-338-035**, el cual emitió los lineamientos ecológicos para el permiso de desmonte en el predio en cuestión.

Por lo anterior, el interesado acompaña copia simple de la factura con número de folio E 6293, de fecha 21-veintiuno de marzo de 2019-dos mil diecinueve, emitida por VIVERO EL ESCORIAL, S. A. DE C.V., que avala la compra de 09-nueve árboles encinos de 02-dos pulgadas de diámetro, misma que fue recibida por la Dirección de Ecología en fecha 25-veinticinco de marzo del año 2019-dos mil diecinueve.

IX.- Que para dar cumplimiento a lo establecido Artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado presenta póliza de "CHUBB SEGUROS MEXICO, S.A." con número de póliza E239000796, con fecha de emisión 28-veintiocho de mayo de 2019-dos mil diecinueve vigencias de 10-diez de junio del 2019-dos mil diecinueve al 09-nueve de junio del 2020-dos mil veinte.

Por lo anteriormente expuesto, y fundado el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. - Por los motivos y razones anteriormente expuestas se **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el inmueble ubicado en la calle **CASTILLA S/N, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DINASTIA, TERCER SECTOR, PRIMERA ETAPA, EN ESTA CIUDAD, DE ESTA CIUDAD** es identificado con el número de expediente catastral **(70) 44-338-035**, que cuenta con una superficie total de 269.72 metros cuadrados, con una área de obra nueva de 526.96 metros cuadrados, y una barda perimetral de 68.50 metros lineales.



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

- A.- Las obligaciones impuestas que se contienen en la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integral de esta resolución.
- B.- La licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral de la presente resolución, deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra y estar a disposición de la autoridad.
- C.- De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: **"ARTÍCULO 26.** 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: ...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años; por lo que al tratarse la construcción que nos ocupa de 526.96 metros cuadrados, se otorga al solicitante un **plazo de 02-dos años para realizar las mismas**, término que iniciará a partir del día siguiente a la notificación de esta resolución.
- D.- Deberá sujetar la ejecución de la construcción, al cumplimiento de las siguientes obligaciones:
- 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, y en los demás Ordenamientos jurídicos aplicables.
 - b) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 - c) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo a la zona donde se ubica el predio en cuestión.
 - d) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 - e) El Director responsable de la obra, deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L..
 - f) El propietario, Director responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L., así como vigilar que el proceso constructivo se pegue irrestrictamente al proyecto con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - g) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
 - h) 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 para las Construcciones 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 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 de los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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) El propietario o poseedor del inmueble deberá 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 con la construcción.

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

l) Se hace del conocimiento del propietario 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

m) 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 respetar y dar cumplimiento a lo indicado en la Opinión Técnica con oficio DPTDU/JCH022/2019 de fecha 17-diecisiete de abril de 2019- dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Jefatura de Pre dictámenes adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde concluye y se le indica que debe cumplir con lo siguiente: "...

1. Hidrológico - Hidráulico:

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el Predio se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, lo que conlleva a seguir los lineamientos marcados por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey

- 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 caída libre para evitar erosiones. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin apasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea

2. Geología:

De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio se encuentra en una zona de Riesgo Geológico Nulo, por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, además de garantizar la seguridad de los trabajadores de la obra proporcionando una adecuada supervisión de obra

3. Memoria de Cálculo:

Se lleva a cabo la revisión técnica de la memoria de cálculo presentada, en donde se observó que cumple con los requerimientos para su revisión. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, además de llevar a cabo adecuados procedimientos constructivos y proporcionando una adecuada supervisión de obra.

E.- En cuanto a los aspectos Ecológicos, deberá respetar lo indicado en el expediente administrativo PDE-000742-18, emitido mediante oficio número No. 3339/18-DIEC-SEDUE, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2018, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto, documentos, y demás información presentada por el Propietario y Director Responsable de Obra, y que corresponde a lo siguiente:

1. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 03-tres gavias y 2-dos tenazas, la cantidad de 09-nueve árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberá ser de **02-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **01.20 un metro veinte centímetros** de altura, de **03-tres** metros de altura como mínimo, **estos serán entregados en el Vivero Municipal.** (Requerimiento que ya dio cumplimiento, tal y como se señala en el último párrafo del considerando VIII de esta resolución).



2. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general prevaleciente en la zona económica vigente en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
3. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
4. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
5. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
6. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad, por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10-diez trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autoridad para el manejo u la descarga de los residuos.
7. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas, con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
8. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
9. La recolección de la basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
10. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
11. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
12. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo y arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnará a las autoridades federales competentes.

TERCERO. - Se hace del conocimiento del propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos arriba citados dejará sin efectos la autorización de construcción y consecuentemente, se procederá a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

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 licencia. Lo anterior con fundamento en los artículos 281 y 295 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO.- Por 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, en vigor, el cual establece que se sancionara con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I.- Cuando se descubre 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 alguna disposición jurídica vigente; o IV.- Cuando se haya emitido por Autoridad Incompetente.

SEXTO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley 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 apereibimiento 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.

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

OCTAVO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS.
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.



RYR/ATM/AGG/EAM/RCVI/*lpa.

LO QUE NOTIFICO A USTED POR MEDIO DEL PRESENTE, QUE ENTREGUE A UNA PERSONA QUE DIIO LLAMARSE [REDACTED] [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] SIENDO LAS [REDACTED] HORAS DEL DIA [REDACTED] DEL MES [REDACTED] DEL AÑO 20[REDACTED].

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
No. DE GAFETE [REDACTED]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA NOTIFICACION
NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACION: [REDACTED]