



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 3031/2016
EXP. ADM. No. CH-0001469/2015

INSTRUCTIVO

A LA C. MARIA HANNIA CATALINA BORTONI VILLARREAL
PROPIETARIA DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE LEONARDO S/N,
FRACCIONAMIENTO RENACIMIENTO, 1° SECTOR, DE ESTA CIUDAD.

DOMICILIO: PRIV. PLAZA SAN MARCOS No.111 EN LA COLONIA
VALLE DE SAN ANGEL, SAN PEDRO GARZA, GARCIA, NUEVO LEON.
P R E S E N T E. –

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo No. **CH-001469/2015** se dictó el siguiente acuerdo.-----

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis día del mes de Octubre del año 2016-dos mil diez y seis.-----
VISTO el expediente administrativo **CH-001469/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada el 09-nueve de Septiembre de 2015-dos mil quince, por la C. **MARIA HANNIA CATALINA BORTONI VILLARREAL**, en su carácter de **PROPIETARIA** del predio ubicado en la calle **LEONARDO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO RENACIMIENTO PRIMER SECTOR** e identificado con el número de expediente catastral **69-004-007**, acompañando copia simple de la Escritura Pública No. 9872-nueve mil ochocientos setenta y dos de fecha 15-quince días de Diciembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública No. 3-tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; 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 1,423.76 m2, donde se pretenden construir 982.48 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas de un fraccionamiento de tipo Habitacional, denominado **Renacimiento 1° y 2° Sector**, bajo el número de expediente No-**236/2003**, de fecha 28-ocho de Octubre del año 2003-dos mil tres y cuyo plan fue inscrito en el entonces denominado Registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 583, volumen 115, del libro 06, en fecha 08-ocho de Marzo del 2004-dos mil cuatro y en el cual se encuentra inserto el predio en cuestión, con una superficie de 1,423.76 metros cuadrados.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, 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 con base en el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII, XXV, incluyendo último y penúltimos párrafos, 11, 226 fracción 1, 227 fracción 1, 228 fracciones I a XIV, 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracción I al VI, 13 fracción I II VII IX, 14 fracción I II VII y VIII, 15 fracción I AL IV, 16 I al III, 17, 18 fracción I, 20, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracción I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 63, 66, 67, 79 fracciones I a IV, 80, 81, 82, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 27 fracción XIV, 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal 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.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 3031/2016
EXP. ADM. No. CH-0001469/2015

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 C. Director Jurídico 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.- Ahora bien, considerando lo señalado en el párrafo inmediato anterior, es importante señalar que la presente autorización se dicta sin contravenir lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano, 2013-2025, que señala en el Plano de Zonificación Secundaria, que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en la Delegación HUAJUCO, Distrito PARQUE NACIONAL CUMBRES DE MONTERREY, en una zona calificada como ANU-ÁREA NO URBANIZABLE POR PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, estipulando que dicha área por ser una superficie de suelo en estado natural, no debe ser urbanizada por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico, toda vez que de las diversas constancias que integran el expediente que nos ocupa, se desprende que el inmueble descrito se encuentra ubicado en la calle LEONARDO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO RENACIMIENTO PRIMER SECTOR, DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. 70) 69-004-007, en una zona que como ya se dijo, es clasificada como Área No Urbanizable por Preservación Ecológica, 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 unifamiliar, derivado directamente de la aprobación correspondiente a la modificación del Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento tipo Habitacional, denominado RENACIMIENTO 1° Y 2° SECTOR, bajo el número de expediente 236/2003, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2003-dos mil tres, en el cual se encuentra inserto el predio que nos ocupa, que cuenta con una superficie de 1,423.76 metros cuadrados, siendo de esta manera 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, que tiene reconocido desde que quedó aprobada la etapa de ventas del citado fraccionamiento, lo que como consecuencia lógica le 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.



JE
A



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 3031/2016
EXP. ADM. No. CH-0001469/2015

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 Epoca, 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, 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.- Que el proyecto de edificación para casa habitación unifamiliar, cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el referido Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey, 2010-2020 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total del predio de 1,423.76 metros cuadrados, y se desglosan de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (1,139.00 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.40 (570.13-metros cuadrados); **Área Libre** de 0.20 (284.75-metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.60 (853.63 metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de área verde) de 0.10 (142.37 metros cuadrados) y el proyecto resuelve 0.16 (230.83 metros cuadrados); Altura máxima permitida de 8.00 metros, presentando el proyecto 1.60 metros, medidos de conformidad con lo señalado por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey partir del punto más alto del terreno hasta la parte superior y exterior de la losa o techo y no se tomaran en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea.

V.- Que de acuerdo a lo señalado por el artículo 3 fracción III 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 3a**, no obstante que entre los requisitos señalados por el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones, no son exigibles la memoria de cálculo ni la mecánica de suelo para el inmueble que nos ocupa, sin embargo, el interesado, acompaña escrito de fecha 14-catorce de Octubre de 2015-dos mil quince, por medio del cual señal como Director Responsable de Obra Arq. Blas Reyna Rodríguez, con cedula profesional número 1539925 y Asesor en Seguridad Estructural de la construcción al Ingeniero Mario Ruiz Campos, cuya cédula profesional corresponde a la número 931943 y en el cual manifiesta su responsabilidad, como lo requiere el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones.

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 **LEONARDO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO RENACIMIENTO PRIMERO SECTOR** e identificado con el número de expediente catastral **69-004-007**, que cuenta con una superficie total de 1,423.76 m2, y 982.48 metros cuadrados por construir.

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.



OFICIO No. SEDUE 3031/2016
EXP. ADM. No. CH-0001469/2015

C.- De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se otorga al solicitante un plazo de 02-dos años, que iniciará a partir del día siguiente a la notificación de esta resolución, para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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 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 en el 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 en el 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 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.





SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 3031/2016

EXP. ADM. No. CH-0001469/2015

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 aperebrir 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.- La presente resolución de conformidad con lo establecido por el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó, conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad; Con el aperebrimiento que deberán ser ciertos los datos proporcionados, so pena de incurrir en las responsabilidades y sanciones establecidas en los artículos 385 y 387 Fracción VII del Código Penal del Estado de Nuevo León vigente en la entidad.

SEXTO.- Previo el pago de los derechos municipales correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de la C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a la C. María de los Angeles Núñez Prado y/o Inspector adscrito acreditado.- Así lo acuerda y firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

SCS/EAM/1pa

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ y ser _____, siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del año, 201____-dos mil _____

El C. Notificador _____

La persona con quien se entiende la diligencia.

Nombre _____

Nombre _____

Firma _____

Firma _____

No. De Gafete _____