



**INSTRUCTIVO**

A LA C. ANA MARGARITA GAYTAN JASSO  
DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE BOSQUES DE LOS ROBLES S/N,  
FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE VALLE ALTO, CIUDAD.

**DOMICILIO:** CALLE LEANDRO MARTINEZ LEZA No. 1713 EN LA COLONIA FABRILES  
EN MONTERREY, 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-002028/2015, dictó el siguiente acuerdo:-----

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de Agosto del año 2016-dos mil diez y seis.-----  
-- **VISTO**, el expediente administrativo **CH-002028/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada el 11-once de Diciembre de 2015-dos mil quince, por la C. ANA MARGARITA GAYTAN JASSO, en su carácter de PROPIETARIA del predio ubicado en la calle BOSQUES DE LOS ROBLES S/N EN EL FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE VALLE ALTO, DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No.51-341-001, acompañando copia simple de la Escritura Pública No. 4,307-cuatro mil trecientos siete, de fecha 31-treinta y uno de Marzo del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública No. 69-sesenta y nueve con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al 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 1,769.59 metros cuadrados, donde se pretenden construir 855.31 metros cuadrados.

**ANTECEDENTES**

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó Ventas de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **BOSQUES DE VALLE ALTO**, bajo el número de expediente No-DFR0388/2002, de fecha 17-dieciséis de Mayo del año 2002-dos mil dos, inscrito en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León, con el número 661, volumen 174, del libro 106, sección fraccionamientos Monterrey, en fecha 24-veinticuatro de Junio del 2002-dos mil dos y en el cual se encuentra inserto el predio en cuestión, con una superficie de 1,769.59 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;

**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 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 VIII 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 la 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; 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 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

Av. Ignacio Zaragoza Ote. S/N. Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

*[Handwritten signatures and initials: E, Y, M, S, Y]*



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, atento a lo establecido en el apartado de antecedentes de esta determinación, es importante señalar que la presente autorización se dicta sin contravenir lo dispuesto por el artículo 196 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece: “**ARTÍCULO 196. Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones: I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45% -cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana**”; 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 **BOSQUES DE LOS ROBLES S/N EN EL FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE VALLE ALTO DE ESTA CIUDAD** y es identificado con el número de expediente catastral 51-341-001, el cual de acuerdo al plano del proyecto presentado por el propio interesado, presenta una pendiente superior al 45%, por contar con 51%, 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 a 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 **Bosque de Valle Alto**, bajo el número de expediente No-DFR0388/2002, de fecha 17-diecisiete de Mayo del año 2002-dos mil dos, en el cual se encuentra inserto el predio que nos ocupa, que cuenta con una superficie de 1,769.59 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, 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 el citado 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."*

2  
8

*M. G.*

*8.*



**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".

IV.- Que el proyecto de edificación para casa habitación unifamiliar, cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el referido Plan y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total del predio de 1,769.59 metros cuadrados, y se desglosan de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (1415.67 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.46 (815.87-metros cuadrados); **Área Libre** de 0.20 (353.92-metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.54 (953.72 metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de área verde) de 0.10 (176.96 metros cuadrados) y el proyecto resuelve 0.49 (871.67 metros cuadrados); Altura máxima permitida de 4.00 metros y el proyecto presenta una altura máxima de -3.82 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 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 propietario acompaña memoria de cálculo estructural, realizada por el Ing. Martín Cantú Díaz, con cedula profesional número 1119361 respecto de la construcción en el inmueble que nos ocupa y quien por escrito allegado a esta Autoridad, acepta ser el responsable del estudio del cálculo estructural de la construcción que nos ocupa, así mismo, acompaña el Estudio Geotecnico-Geologico elaborado por el Instituto de ingeniería Civil realizado por el Ing. Santiago Salazar Salinas, con cédula profesional 1003703, Estudio Hidrológico realizado por Servicios de Ingeniería e Hidráulica elaborado por el Ing. Daniel Salas Limón, con cedula profesional No.1258484 y por escrito de fecha del año 25-veinticinco de Enero de 2015-dos mil quince, el cual el Ing. Martín Cantú Díaz, con cedula profesional número 1119361, se manifiesta como Director Responsable de la obra respecto al citado inmueble.

VI.- De lo anterior, la Jefatura de Pre-dictámenes de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió los siguientes dictámenes, conforme a los diversos estudios, cálculos y documentos anexados por el solicitante

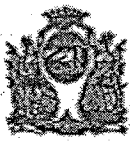
a) Mediante oficio número DPTDU/JPCH 034/2016 de fecha 16-dieciseis de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los estudios presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

VII.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante oficio de fecha 24 de Febrero de 2015, mediante el cual emite Dictamen por medio del cual otorga los lineamientos de riesgo por incendio para la construcción de una Casa Habitación ubicarse en la calle Bosque de los Robles s/n del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto en este Municipio de Monterrey, N.L. con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de protección, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su funcionamiento, 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, por ende, será a esa Dependencia a quien deberá informar el interesado sobre el cumplimiento de dichas medida, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.-Presenta documento emitido por la SEMARNAT con Oficio No.139.003.03.0384/15 de fecha 24-veinticuatro de Abril de 2015 con el No. de Expediente 16.139.24S.711.5.132/2015 en el cual otorga los lineamientos ambientales para el predio que nos ocupa con una superficie 1,769.59 metros cuadrados.

IX.- En fecha 15-quince de Junio de 2015-dos mil quince, personal adscrito a esta Secretaría, realiza visita de inspección ocular en el inmueble que nos ocupa, constatando que este se encuentra "BALDIO", tomando una serie de fotografías que ilustran su dicho.

X.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña escrito de fecha 13-trece de Febrero del año 2015-dos mil quince, por el cual informa que se compromete a contar con un seguro de responsabilidad contra terceros durante el proceso de la construcción a realizar en el predio



ubicado en la calle Bosque de los Robles s/n del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, con expediente catastral 51-341-001, y hasta por un año después de haber obtenido la constancia de terminación de obra.

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 Bosque de los Robles s/n del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto e identificado con el número de expediente catastral 51-341-001, que cuenta con una superficie total de superficie de 1,769.59 m2, y 855.31 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.

**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



2

8

14



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.

E. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPTDU/JPCH 034/2016 de fecha de 16 de Junio de 2016, 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 se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1.- De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

2.- Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

3.- Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, con rigor durante el proceso constructivo.

4.- Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

5.- Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

6.- El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

F.- En cuanto a los aspectos Geológico e Hidrológicos, deberá respetar lo indicado en el Dictamen técnico oficio número DPTDU/JPCH 034/2016 de fecha de 16 de Junio de 2016, emitido por la Jefatura de Pre dictámenes de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y Director Responsable de la Obra; siendo lo siguiente:

1. **Hidrológico – Hidráulico:**

- a) Siguen los lineamientos marcados en el Oficio No. DT/H 035/2016 en donde se marca lo siguiente:

Estudio Hidrológico – Hidráulico, realizado por Servicios de Ingeniería e Hidráulica y firmado por el Ing. Daniel Salas Limón, con cedula profesional No. 1258484, en donde se encontró lo siguiente:

Av. Ignacio Zaragoza Ote. S/N. Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



- En este caso en particular, se realiza un estudio hidrológico y de estimación de escurrimientos para un terreno que será utilizado como Casa-Habitación, se mencionan recomendaciones para la mitigación de los posibles riesgos de inundación.
- La zona urbana del Municipio de Monterrey Presenta Riesgos Hidrometeorológicos en todo su territorio generando daños directos e indirectos a los diferentes sectores de la sociedad. El terreno en estudio no presenta ninguna problemática de inundación en su interior ni en sus alrededores debido a su ubicación, la cual se beneficia por una topografía tal que no permite la entrada de ningún escurrimiento aledaño ni de las cuencas próximas al terreno en estudio, siendo la excepción el escurrimiento influente 1 proveniente del agua de lluvia meteórica.
- Debido a que fue posible ingresar al área de estudio, se cuenta con una observación del perímetro general. En base a investigaciones en campo y trabajo de gabinete concluimos que solamente ingresa el escurrimiento influente 1 a la zona de estudio.
- El único escurrimiento efluente es el correspondiente al caudal que descarga hacia el lado poniente del terreno en estudio, en dirección a la calle Bosques del Roble, proveniente de la superficie total del terreno en estudio. Se recomienda que, en situación con proyecto, los escurrimientos que ingresan sean descargados hacia dicha calle.
- Los escurrimientos aledaños son resultado de escurrimientos provenientes de la cuenca A, dividiéndose en 3. La pronunciada pendiente de la calle Bosques de los Mezquites y el alto de banqueteta (15 cm) permiten a los escurrimientos superficiales seguir su curso hacia aguas abajo con rumbo hacia la calle Bosques de los Encinos de manera natural sin riesgo a estancarse.
- La topografía del terreno identifica claramente la dirección de los escurrimientos, los cuales NO tiene influencia directa con el terreno en estudio debido al nivel de banqueteta, localización y por último a las pendientes de las calles aledañas evitando su ingreso al interior.
- Después de recopilar datos de campo, información de SIATL e INEGI, datos meteorológicos y de los planos proporcionados del cliente, se utilizó el programa de GOOGLE EARTH para el trazo de la cuenca, posteriormente se calculó el gasto por el Método Racional Americano hasta finalmente utilizar el software de modelación hidráulica FLOWMASTER para obtener los gastos de un periodo de retorno de lluvia de 50 años de la zona en estudio y del tirante de agua para la calle Bosques del Roble.
- Como resultado de la modelación se obtuvo que el tirante de agua de la cuenca A proporcione un tirante de agua de 3 cm a la calle Bosques del Roble, el cual es mínimo y no representa ningún tipo de riesgo al terreno en estudio.

## 2. Mecánica de Suelos:

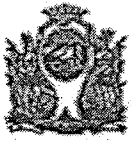
- a) Siguen los lineamientos marcados en el Oficio No. DPTDU/G080/2016, en donde se marca lo siguiente:
  - El proyecto consiste en la construcción de una casa – habitación unifamiliar de 2 niveles incluyendo planta baja.
  - El terreno cuenta con una topografía irregular con pendiente ascendente, con un valor promedio de 50.00 %, de acuerdo al plano topográfico presentado.
  - Para el alojamiento y la nivelación del terreno natural se contemplan cortes y rellenos de altura máxima de 1.10 m. de acuerdo al plano arquitectónico presentado.
- b) De acuerdo al estudio Geotécnico – Geológico de Instituto de Ingeniería Civil y realizado por el Ing. Santiago Salazar Salinas con No. De Cedula Profesional No. 1003703, se encontró lo siguiente:
  - Se muestreo 1 pozo a Cielo Abierto para definir la estratigrafía del sitio y la indagación geológica general regional.
  - Los suelos tienen una edad del Campaniano – Maestrichtiano (Senoniano), perteneciente al Crétacico Superior caracterizados por los plegamientos, cabalgaduras y anticlinales de la curvatura de Monterrey.
  - Utilizar cimentaciones superficiales mediante el empleo de zapata aislada, la cual se deberá diseñar con una capacidad de carga admisible de 6.0 kg/cm<sup>2</sup>, desplantadas e el basamento rocoso constituido por lutita.
  - Para el desplante de la cimentación se recomienda retirar del fondo de la excavación todo el material suelto, perfilado en forma manual y renivelando con una plantilla de concreto pobre; posteriormente colocar el acero de refuerzo y efectuar el colado de la zapata.

Las condiciones de riesgo geológicas no existen en el predio en estudio, y en las condiciones de régimen geológico natural actual, el terreno es apto para la ocupación de la obra proyectada.



g.

*[Firma manuscrita]*



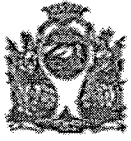
- c) De acuerdo al procedimiento constructivo para el terraplén del Instituto de Ingeniería Civil, se encontró lo siguiente:
- Limpieza y despalme: los trabajos de limpieza y despalme se harán por medios mecánicos empleando la mano de obra y maquinaria necesaria y adecuada para la zona donde se efectuarán los trabajos.
  - El despalmen deberá realizarse por franjas con profundidad máxima de hasta 20 cm. Debiendo localizar zonas de acumulación del producto del despalme para su retiro inmediato del terreno de trabajo, a la zona de retiro que se haya destinado para su depósito final.
  - El terraplén se construirá en capas, en todo el ancho de la sección, compactando los materiales con el porcentaje de compactación y humedad óptima especificados en los planos constructivos.
  - Para aprobar los trabajos de la construcción del terraplén, se deberá verificar el alineamiento, el perfil y la sección de acuerdo con lo especificado en el proyecto y/o lo indicado por la supervisión, de acuerdo con las tolerancias permitidas.

**4) Diseño Estructural:**

- a) La Dirección de obra está a cargo de la Ing. **Martin Cantú Díaz**, con cedula profesional No. **1119361**.
- b) Diseño realizado por el Ing. **Martin Cantú Díaz**, con cedula profesional No. **1119361**, en donde se encontró lo siguiente:
- c) La cimentación es a base de zapata aislada a una profundidad de desplante de 1.00 m. Se proyecta un firme de concreto en el cual estarán desplantadas las zapatas.
- d) Los materiales que contempla el nuevo desarrollo es el siguiente; para muros contempla mampostería reforzada, para columnas, vigas y trabes se utiliza concreto reforzado al igual que acero de refuerzo y para las losas se utiliza concreto aligerado con Barroblock.
- e) En cuanto al acero de refuerzo se utiliza material con  $f' = 4200 \text{ kg/cm}^2$  para columnas, cimentación y losas.
- f) El concreto en los casos de zapata aislada, losas, columnas y pedestales se utiliza con un  $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ .
- g) Los espesores de losa proyectados para cada uno de los niveles son de 20 y 25 cm para la planta de azotea, y espesores de 25 cm para las plantas de entrepiso.
- h) Para el análisis de cargas, se tomaron en cuenta las establecidas en el American Concrete Institute correspondientes. Para las cargas vivas se tomaron en cuenta las proporcionadas por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- i) Se debe seguir las recomendaciones plasmadas en la memoria de cálculo, así como evitar construir muros de contención que estén en sistema cantiléver con alturas mayores a 3.50 m.

G.- En cuanto a ecología, deberá respetar y dar cumplimiento a las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número 5942/15-DIEC-SEDUE, de fecha 11 de Septiembre de 2015-dos mil quince, dentro del Expediente Administrativo PDE-000853-15, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, a solicitud del interesado a quien le fue notificado el día 17-diecisiete de Diciembre de 2015, 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. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
2. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
3. 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.
4. 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.
5. 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 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autoridad para el manejo u la descarga de los residuos.
6. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
7. 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.
8. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
9. 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.
10. 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.



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 1943/2016  
EXP. ADM.: CH-002028/2015

Página 8 de 8

H.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante oficio de fecha 24 de Febrero de 2015, mediante el cual emite Dictamen por medio del cual otorga los lineamientos de riesgo por incendio para la construcción de una Casa Habitación ubicada en la calle Bosque de los Robles s/n del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto en este Municipio de Monterrey, N.L. con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de protección, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su funcionamiento, 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, por ende, será a esa Dependencia a quien deberá informar el interesado sobre el cumplimiento de dichas medida, para que la misma actúe en consecuencia.

I.-Presenta documento emitido por la SEMARNAT con Oficio No.139.003.03.0384/15 de fecha 24-veinticuatro de Abril de 2015 con el No. de Expediente 16.139.24S.711.5.132/2015 en el cual otorga los lineamientos ambientales para el predio que nos ocupa con una superficie 1,769.59 metros cuadrados.

**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 apercebir 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 apercebimiento 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.

**SEPTIMO.-** 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 Ángeles Núñez Prado y/o Inspector adscrito acreditado.- Así lo acuerda y firma 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.**

LHBV/HFRL/EAM/lpa

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 \_\_\_\_\_