



SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

OFICIO NO. SEDUE 2506/2016
EXP. ADM.: CH-000442/2016
Página 1 de 8

INSTRUCTIVO

A LA C. ADRIANA LOPEZ DELABRA, PROPIETARIO
DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE ROBAINA S/N,
FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MONTECRISTO, DE ESTA CIUDAD,
DOMICILIO: 1 DE MAYO NO. 329, COLONIA VICENTE GUERRERO
EN GUADALUPE, 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-000454/2016, dictó el siguiente acuerdo:-----
En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO, el expediente administrativo CH-000442/2016, formado con motivo de la solicitud presentada el 18-dieciocho de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, por la C. ADRIANA LOPEZ DELABRA, en su carácter de PROPIETARIO del predio ubicado en la calle ROBAINA S/N EN EL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MONTECRISTO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. 41-449-010, acompañando copia simple de la Escritura Pública No. 28,712-veintiocho mil setecientos doce, de fecha 09-nueve de Diciembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública No. 122-ciento veintidos 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 CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) para CASA HABITACION UNIFAMILIAR; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 220.00 metros cuadrados, donde se pretenden construir 392.75 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Lomas de Montecristo**, bajo el número de expediente MEV-190/2008, de fecha 17-diecisiete de Diciembre del año 2008-dos mil ocho, y en el cual se encuentra inserto el predio en cuestión, con una superficie de 220.00 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:

1.- 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 15 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 III 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 sustentó 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 se resolvió 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 PRESERVAACION ECOLOGICA, 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, 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 ROBAINA S/N EN EL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MONTECRISTO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. 41-449-010, el cual de acuerdo al plano del proyecto presentado por el propio interesado, presenta una pendiente superior al 45%, por contar una pendiente de 76%, 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 al Proyecto Ejecutivo y Ventas de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado Lomas de Montecristo, bajo el número de expediente MEV-190/2008, de fecha 17-diciembre de Diciembre del año 2008-dos mil ocho, en el cual se encuentra inserto el predio que nos ocupa, que cuenta con una superficie de 220.00 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 dicho lote.

Tiene aplicación al presente asunto la siguiente tesis jurisprudencial:

"RETROACTIVIDAD, TEORIAS DE LA.

Sobre la materia de retroactividad, 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 realizza 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 Navjoa, S. A. y coagravados. 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, 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 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".
Av. Ignacio Zaragoza Ote. S/N. Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

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 ante su modificación." Así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice "ARTICULO 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 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total del predio de 220.00 metros cuadrados, y se desglosan de la siguiente manera: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (176.00 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.73 (161.04 metros cuadrados); CUS (Coeficiente de Utilización de Suelo) de 2.00 (440.00 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.78 (392.75 metros cuadrados); Area Libre de 0.20 (44.00 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.27 (58.96 metros cuadrados) un CAV (Coeficiente de área verde) de 0.10 (22.00 metros cuadrados) y el proyecto resuelve 0.12 (26.28 metros cuadrados); Niveles máximos permitidos de 04-cuatro niveles, y en el proyecto presenta 03-tres niveles, 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. Cajones de estacionamiento 2-dos cajones para construcciones mayores de 200.00 m², y en el proyecto presenta 2-dos cajones de estacionamiento por ser 392.75 m² de construcción.

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. José Humberto Vázquez Estrada, con cedula profesional número 2412367, respecto de la construcción en el inmueble que nos ocupa y quien por escrito allegado a esta Autoridad, acepta ser el responsable del estudio específico de cálculo estructural de la construcción que nos ocupa, así mismo, acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por INSTITUTO DE INGENIERIA CIVIL UANL, a través del Ing. Rodolfo Acosta Vázquez, con cedula profesional 1896537 y por escrito de fecha del año 16-diciembre de 2015-dos mil quince, el cual el Ing. Luis Joaquín Legorreta Padilla, con cedula profesional número 809104, se manifiesta como Director Responsable de la obra respecto al citado inmueble.

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

Mediante oficio número DPTDU/JPC 017/2016, de fecha 11-Once de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Estructural, dictamen Geológico y dictamen Hidrológico 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.- 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 14-catorce de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis, por el cual informa que se compromete a contar con un seguro de responsabilidad contra terceros durante el proceso de la construcción, para el cual realizar en el predio ubicado en la calle Robaina s/n Fraccionamiento Lomas de Montecristo, con expediente catastral 41-449-010, y hasta por un año después de haber obtenido la constancia de terminación de obra.

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 ante su modificación." Así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice "ARTICULO 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.





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 ROBANA S/N EN EL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MONTECRISTO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. 41-449-010, que cuenta con una superficie total de superficie de 220.00 metros cuadrados y donde se autoriza una construcción nueva de 392.75 metros cuadrados.

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 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 estrictamente 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 estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- ii) 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, matarlos 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/JPCCH 017/2016 de fecha de 11 de Mayo de 2016, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, Jefatura de Predicamenes 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 de especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

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

4.- Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 114, 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 colindan con los diferentes predios y validades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

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

F.- En cuanto a los aspectos Geológico e Hidrológicos, deberá respetar lo indicado en el Dictamen técnico oficio número DPTDU/JPCCH 017/2016 de fecha de 11 de Mayo de 2016, emitido por la Jefatura de Predicamenes de entonces Dirección Técnica 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:

- El predio hidrológicamente se encuentra dentro de una cuenca que descarga sobre la ladera del "Cerro del Mirador", y es conducida en forma superficial a través de las diferentes ramificaciones secundarias aguas abajo, siendo también de esta forma transportados los escurrimientos superficiales a través de dichos sistemas. La zona donde se encuentra el predio, es un relieve topográficamente medio, por lo que los cauces pasan bordeando este alto.

- El predio se ubica en la parte alta topográficamente, distribuyendo las aportaciones superficiales en dirección de Oeste a Este, debido a que se cuenta con una pendiente suficientemente desarrollada para el escurrimiento natural.





Para el análisis de las aportaciones generadas por las azoteas, se analizó y se determinó las áreas de aportación de influencia del proyecto, por lo que se identificaron conforme la distribución de niveles de las mismas, considerándose así el área A1 de 193,2357 m².

La zona cuenta con un drenaje pluvial que capta los escurrimientos, ya que está diseñado de forma que cada calle Robaina muestra una pendiente descendente de Oeste a Este, siendo a la altura del predio el punto medio aproximadamente sobre la calle y descendente hacia el Este. Otra perspectiva de flujo, no se encontraron cordón pluvial sobre la calle Robaina y Cohiba, por lo que se concluye que según el gasto obtenido por la cuenca de aportación principal más la aportación de las techumbres es en total 3,83048 m³/seg., la cual podrá ser desalojada sin problema por la calle principal. Por otro lado, el desagüe subterráneo o superficial, que conecta con un canal y guiará el flujo hacia el drenaje pluvial de la zona, donde las bajantes desembocarán. Es importante no obstruir este desagüe subterráneo con ningún tipo de material ni basura, así mismo, con las bajantes será necesario hacer su mantenimiento cada cierto tiempo para limpiar y despejar de basura y sedimentos las aberturas del sistema.

Para la disposición final de los escurrimientos provenientes de las techumbres, se deberán proveer tubos de PVC o bien de metal (típicos en este tipo de construcciones), y así realizar su descarga a nivel de piso terminado. Esto con la finalidad de no socavar con la fuerza de caída que pueda tener este flujo desde la altura estimada de la vivienda. También es importante que las laterales y parte frontal del predio, se construya una canaleta para el escurrimiento que puede irse direccionado por esta zona.

De antemano se consideran que las alternativas de solución son viables, además que, dentro de la cuenca de captación, el predio no presentará inundación por escurrimientos, ni por crecientes de ningún río y/o arroyo, sin embargo, es importante llevar a cabo todas y cada una de las recomendaciones antes descritas. A su solicitud se realizó el estudio de mecánica de suelos, con dos (2) sondeos a cielo abierto (S.C.A.) de profundidad variable de 0.330 a 1.80 mts., para el muestreo en el subsuelo. Para el muestreo se utilizó un tubo partido y se ejecutó el ensayo de penetración estándar de acuerdo a las normas A.S.T.M. D-1586-84 a distintas profundidades.

Cabe hacer mención que el nivel de aguas freáticas no se detectó a la profundidad explorada, e indicar que el suelo que predomina en la parte superficial del terreno motivo del estudio correspondiente a los que se identifican como relleno de lutita intemperizada con un espesor variable de 0.20 a 1.00 mts.

Alternativa de solución. Cimentación superficial mediante cimiento continuo (corrido) o bien zapatas aisladas. Para el cálculo de la capacidad de carga, se basó en la teoría de Karl Von Terzagui y adoptando un factor de seguridad de tres (3).

El despante aquí recomendado puede variar en cuanto a profundidad, dependiendo de la topografía del predio; la supervisión deberá verificar que las cimentaciones sean desplantadas en los suelos señalados en este informe.

Cuando se realicen las excavaciones definitivas para la construcción de las cimentaciones, deberá comprobarse que todo el material suelto o caídos sean eliminados del fondo de la excavación, antes de proceder al colado.

En el terreno se tiene contemplado construir una casa habitación el cual estará compuesto por 3 niveles soportados por pilotes, se cuenta con una topografía muy accidentada, con un relieve continuo desde la calle Robaina y con un corte de talud en la calle Cohiba de aproximadamente 2.5 metros, mostrando las condiciones del macizo rocoso. El terreno tiene una inclinación promedio de 76 %, medidas aproximadas obtenidas de los planos arquitectónicos.

El tipo de roca que aflora en la zona es una Margá, con intercalaciones de horizontes arcillosos y lutíticos, café amarillenta y dirección del echado o discontinuidad de mayor longitud en diferentes direcciones con respecto a los cortes, ya que actualmente se puede observar en todas las verticalidades que comprende la colonia y para la elaboración de estas fue necesario cortes de talud. Teniendo justo hacia la parte baja del terreno e colindancia con la calle Cohiba, un corte donde se aprecia un macizo rocoso de gran tamaño que nos fue posible comprender y analizar el tipo de roca que se encuentra por debajo del suelo no consolidado y heterogéneo.

En la parte baja del predio se pudo observar in – situ aflorando, donde se hizo el levantamiento de información y se verifico rumbos y buzamientos preferenciales de los estratos, fracturas y talud, de esta manera se hizo un levantamiento estructural general.

Se observaron que las estratificaciones mantienen rumbos promedio de 120° hacia el SE, los estratos no presentan variación en los rumbos. De igual manera, los buzamientos tienen poco cambio manteniéndose en un rango de 20° a 30°.



Se tiene que el talud existente tiene una inclinación preferencial promedio de 80°, lo que aparentemente lo

mantiene en armonía con el material sobrepuesto a la ladera.

Con base en la verificación de campo, así como el análisis e interpretación de los diferentes insumos

cartográficos como lo son: vectores geológicos, fisiográficos y topográficos, se considera que el riesgo

geológico es de medio riesgo, para la construcción, debido a lo accidentado que se encuentra el terreno y el

material del cual se compone, así como también la construcción no considera una mala estrategia conforme

a la morfología del terreno.

No se observó, ni identificó alguna falla geológica dentro de la zona de estudio, lo cual resta riesgo para la

construcción, sin embargo, se concluyó que el corte a realizar en la parte superior llega hasta la profundidad

de la litta, no puede causar problemas de deslizamiento, ya que el echado de la estratificación se dirige al

Sur.

Tomando en cuenta las recomendaciones en el presente estudio y teniendo como resena que se cumplirán

todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad derivadas del presente análisis

técnico, se concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto, siempre y cuando se cumpla con lo

establecido en el presente estudio.

El predio de estudio se encuentra entre la calle Robaina Lote 10, en el Fraccionamiento Lomas de Montecristo,

en Monterrey, N.L. Por lo que corresponde a las características generales del terreno, se puede apreciar que

en la parte superficial del terreno a la altura de la calle Robaina cuenta con una capa de materia orgánica

(raíces, ramas y hojas) con arcillas de una tonalidad café oscuro y algunos fragmentos no consolidados de

litta teniendo un espesor de aproximadamente 50 centímetros. De lo anterior, la vegetación presente en el

predio va desde una altura baja a media, debido a las condiciones del terreno ya antes mencionada la roca

cuibierta.

Principio del Método Utilizado. Se generaran cortes en el talud, por tal razón en el lapso de tiempo en el

que se generaran los soportes laterales, se producirá un riesgo geotécnico, que podrá llevar a posibles

deslaves. En este estudio simularemos los diferentes escenarios que encontrarán los maquinistas e ingenieros

de proyecto en las diferentes etapas para realizar los cortes y de esta forma efectuar una ejecución correcta

y llegar a los objetivos de construcción deseados.

La simulación de los modelos generados se realizará en 3 (tres) escenarios, el primero será describiendo el

material presente en el predio y la elaboración de 1 (un) corte de 6.00 m. aproximadamente que corresponde

al modelo de A-A'. (Redondeando los valores reales) simulando un corte de pie de ladera y por consecuencia

creando un talud, este será supuesto en estado normal o seco, usando valores del material calculados en la

mecánica de suelo, como: Peso Unitario, ángulo de fricción interna y cohesión, con esta información se

determinará su estabilidad, cabe mencionar que se utilizaron datos tipo de estos últimos parámetros, ya que

no aparecen en el reporte de mecánica de suelo generado en el predio. El segundo escenario se realizará

en un estado húmedo del material o saturado, que llamaremos crítico, en este se tomará en cuenta las mismas

propiedades antes descritas y se le agregará el valor intrínseco del agua en los poros, de esta forma

revisaremos el comportamiento del talud con estas características. Por último, se mostrará un modelo donde

se simulan cortes con terrazas (escalonado), esto con el fin de no realizar un corte continuo y aumentar el

factor de seguridad del terreno, y así evitar un colapso de este al momento de ir moviendo la maquinaria

dentro del predio.

La información se tomó en cuenta dentro de nuestro análisis y se usó como referencia para determinar el

grado de riesgo por deslizamiento en las zonas de interés. Dentro del terreno de estudio No se observaron

fallas geológicas en el lugar.

El talud actual es seguro debido a las características que lo dominan, sin embargo hay que mencionar que se

puede tornar inseguro al momento de ir realizando la excavación, ya que el material presente como: el

escorbro suelto, la litta intemperizada, fragmentos no consolidados y la pendiente pronunciada dentro del

predio podrían volverse inestables con el paso del tiempo, ya que estos materiales al dejarse expuestos a los

condiciones climatológicas su ángulo de fricción y cohesión tienden a disminuir.

Con el fin de evitar asentamientos diferenciales, en caso de que se construya en el área de suelo, es necesario

el uso de cimentaciones más profundas y que hayan presentado resistencia en las pruebas de golpeo en el

estudio de mecánica de suelos, esta y más información está presente en el estudio antes mencionado.

Por otro lado, se hace constar que el estudio hecho arrojó que no existe riesgo de inestabilidad de talud,

atendiendo los puntos importantes que en este reporte se describen.

G.- En cuanto a ecología, deberá respetar y dar cumplimiento a las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número 01447/16-DIEC-SEDUE, de fecha 12 de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, dentro del Expediente Administrativo PDE-000353-16,

No. De Gafete _____

Firma _____

Nombre _____

El C. Notificador _____

La persona con quien se entiende la diligencia.

del mes de _____ y ser _____ del año, 201____-dos mil _____, siendo las _____ horas del día _____

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____

C. LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO
LHBV/HFRU/EAM/ckb

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



de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----
Prado y/o Inspector adscrito acreditado - Así lo acuerda y firma los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de la C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a la C. María de los Angeles Núñez SEP-TIMO.- 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

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 apercibimiento 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.

QUINTO.- Por cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que se 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.

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.

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.

emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, a solicitud del interesado a quien le fue notificado el día 30-treinta de Mayo de 2016 y se determinan las siguientes recomendaciones:
1.-Debera reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de 01-un chapote y 01-una leucaena, la cantidad de 03-tres árboles nativos de las siguientes especies: Encino. Deberán ser de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 01.20m-un metro veinte centímetros de altura, 03-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados en el vivero Municipal.

