



INSTRUCTIVO

**AL. C. APODERADO LEGAL DE BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A.,
INSTITUTO DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO
DOMICILIO: AV. CONSTITUCION No.405, PTE.
COLONIA CENTRO; 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-001536/2017, dictó el siguiente acuerdo: -----

---En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de agosto del año 2018- dos mil dieciocho. -----

---**VISTO**, el expediente administrativo **CH-001536-17**, formado con motivo de la solicitud presentada el 09-nueve de Noviembre de 2017-dos mil diecisiete, por la **C. LICENCIADA MARIA DEL ROBLE GALVÁN KRÜGER**, en su carácter de Delegado Fiduciario de la Institución Fiduciaria denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A., INSTITUTO DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 851-0057** quien acredita su personalidad y existencia legal mediante escritura Pública No. 23,490-veintitrés mil cuatrocientos noventa, de fecha 09-nueve de Diciembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual quedó registrada bajo el Folio Mercantil No. 44348*9-cuarenta y cuatro mil trescientos cuarenta y ocho, asterisco nueve, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2013-dos mil trece, en el registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, relativo al acta de Sesión de consejo Administración, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2013-dos mil trece; quien acredita la propiedad de **70 lotes habitacionales con una superficie de 46,447.037 metros cuadrados**, mediante Escritura Pública No.1,414-mil cuatrocientos catorce, de fecha 03-tres de febrero del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular No. 55-cincuenta y cinco, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; Inscrito en el registro Público de la Propiedad y del comercio bajo el No. 1538, Volumen: 264, Libro: 62, Sección: Propiedad Monterrey, de fecha 14-catorce de Febrero del 2006-dos mil seis; y en el cual se encuentra el inmueble ubicado en la calle **ALVARO CARRILLO S/N, FRACCIONAMIENTO LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2; EN ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. 51-776-004;** Solicitud mediante la cual pretende obtener 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 359.244 metros cuadrados, donde se pretenden construir 489.02 metros cuadrados y una barda perimetral de 46.21 metros lineales, a una altura de 2.00 metros. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2**, bajo el número de expediente F-030/2015, de fecha 06-seis de octubre del año 2015-dos mil quince, y el cual fuere inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, bajo el número 16, volumen 176, del libro 1, sección Fraccionamiento, de fecha 03-tres de febrero del 2016-dos mil dieciséis; y en el cual se encuentra inserto el predio en cuestión, con una superficie de 359.244 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 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; Artículo 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracción I al VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracción I al III, 17, 18 fracción I, 20, 21, 22, 25, 26 fracción II, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 63, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16, fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97, fracción VIII y 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que para emitir la presente resolución, esta Secretaría se sustenta en el oficio No. DJ/824/2016 de fecha 10-diez de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, signado por parte del entonces Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, el 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. para los efectos legales correspondientes.

III.- Lo anterior, y atento a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08 de julio del 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014 que señala en el Plano de Zonificación Secundaria, que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en la **HUAJUCO, Distrito VALLE ALTO EL DIENTE**, es importante señalar que la presente autorización se dicta sin contravenir lo dispuesto por el artículo 196 de la Ley de Desarrollo Urbano para el 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 **ALVARO CARRILO S/N, FRACCIONAMIENTO LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2, DE ESTA CIUDAD** y es identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-776-004** el cual de acuerdo al plano del proyecto presentado por el propio interesado, así como el plano topográfico firmado por el Ing. Roció Enedelia Ugalde Arizpe, presenta una pendiente superior al 45%, por contar con 53.95%, 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 al Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2**, bajo el número de expediente F-030/2015, de fecha 06-seis de Octubre del año 2015-dos mil quince, cuyos planos aprobados se encuentra inserto el predio que nos ocupa, que cuenta con una superficie de 359.244 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."

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

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

IV.- Ahora bien, Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "...En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco..." y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey, 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades como Crecimiento Controlado y de acuerdo al plano topográfico elaborado por el Ing. Roció Ene delia Ugalde Arizpe, con cédula profesional número 4861742 de la cual acompaña copia, plano aportado por el propio promovente, cuenta con una pendiente del 53.95%, la clasificación del mismo es del "tipo C", por lo que se aplicaran los lineamientos urbanísticos y obligaciones señalados para esta última, de esta manera y de acuerdo al proyecto de edificación presentado para casa habitación unifamiliar se desglosan de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (251.47 metros cuadrados) y el proyecto presenta **0.62** (224.71 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.30** (107.77 metros cuadrados) y el proyecto presenta **0.37** (134.53 metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de área verde) de **0.20** (71.92 metros cuadrados) y el proyecto resuelve **0.27** (97.29 metros cuadrados).

Que de acuerdo con el artículo 38 fracción I, punto 1 del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y considerando la pendiente del predio (53.95%), la altura máxima permitida es de 1-un piso u 4.00 metros, cumpliendo el proyecto con la misma, ya que presenta de 3.73 metros, medidos de conformidad con lo señalado por el diverso artículo 39 del referido, es decir a partir del punto más alto del terreno hasta la parte superior y exterior de la losa o techo y no se toman en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea.

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, la norma indica 1-un cajón cada 100 m², siendo 4-cuatro cajones máximos, y el proyecto presenta 489.02 m² de construcción, contando con 4-cuatro cajones de estacionamiento, por lo que cumple con la demanda requerida.

V.-El Interesado presenta plano topográfico firmado por el Ing. Roció Enedelia Ugalde Arizpe, con cedula profesional 4861742, el cual señala que la pendiente máxima del predio que nos ocupa es de 53.95% de forma descendiente.

VI.- Que de acuerdo a lo señalado por el artículo 3 fracción IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la construcción que nos ocupa conforme a sus características y las que presenta el inmueble, se clasifica como **TIPO 3b**, por lo cual, en cumplimiento a lo establecido por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado acompaña Memoria de Cálculo Estructural, realizado por Constructora Carrillo y firmado por el Arq. Luis Israel Carrillo Alfaro con cedula profesional No. 8169299; Mecánica de Suelo, realizada por Constructora Carrillo y firmado por el Ing. Jesús Segura Arenas con cedula profesional No. 8351377; Estudio de Riesgo Geológico realizado Constructora Carrillo y firmado por el Ing. Humberto Nicolás Garza Soto con cedula profesional No. 8547489; Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por Constructora Carrillo y firmado por el Ing. Armando Yamniel Sánchez Gaona con cedula profesional No. 7073560; Así mismo, el solicitante acompaña escrito signado al Arq. Luis Israel Carrillo Alfaro con cedula profesional No. 8169299 en el cual manifiesta su responsabilidad como Director Responsable de Obra, respecto de la construcción de casa habitación unifamiliar a realizar en el inmueble que nos ocupa.

VII.- Revisados que fueran en su oportunidad por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, los diversos estudios, cálculos y documentos anexados por el solicitante, estos se encontraron completos y fundados para avalar el desarrollo del proceso constructivo del proyecto sometido a consideración, siendo éstos los de las materias de Hidrológico-Hidráulico; Geología; Mecánica de Suelo; y, Memoria de Cálculo, quedando bajo responsabilidad del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores la debida implantación y cumplimiento de los mismos conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey. Informando mediante opinión Técnica de fecha 11 de mayo del 2018- dos mil dieciocho y oficio número DPTDU/JPGH 040/2018, en donde se indica que el Riesgo Hidrológico es Nulo y el Geológico Medio.

a) Mediante oficio número DPTDU/ JPCH 040/2018 de fecha 11 de mayo del 2018- dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico de acuerdo a los diversos estudios presentados por el interesado, Estudio Hidrológico-Hidráulico, Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio de Riesgo Geológico y Memoria de Cálculo, 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.

VIII.- Que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número No.3635/17-DIEC-SEDUE, de fecha 12-doce de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo PDE-000939-17, emitió lineamientos ecológicos para el permiso de desmonte en el predio ubicado en la calle ALVARO CARRILLO L-004, M-776 del Fraccionamiento LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2, de esta Ciudad, con número de expediente catastral 51-776-004, el cual se determinó entre otras cosas, que deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 08-ocho árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados en el Vivero Municipal.

Por lo anterior, el interesado acompaña copia simple de la nota con número de factura 5309, de fecha 11-once de octubre de 2017-dos mil diecisiete, emitida por VIVEROS EL ESCORIAL, S.A DE C.V., que avala la compra de 08-ocho árboles nativos de 02-dos

"RETROACTIVIDAD, TEORIAS DE LA.

Sobre la materia de irretroactividad, existen diversidad de teorías, siendo las más frecuentes, la de los derechos adquiridos y de las expectativas de derecho y la de las situaciones generales de derecho y situaciones concretas o situaciones abstractas y situaciones concretas, siendo la primera, el mandamiento de la ley, sin aplicación concreta de la misma. El derecho adquirido es definible, cuando el acto realizado introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y el hecho efectuado no puede afectarse ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario; y la expectativa de derecho es una esperanza o una pretensión de que se realice una situación jurídica concreta, de acuerdo con la legislación vigente en un momento dado. En el primer caso, se realiza el derecho y entra al patrimonio; en el segundo, el derecho está en potencia, sin realizar una situación jurídica concreta, no formando parte integrante del patrimonio; estos conceptos han

sido acogidos por la Suprema Corte, como puede verse en las páginas 226 y 227 del Apéndice al Tomo L del Semanario Judicial de la Federación, al establecer: "Que para que una ley sea retroactiva, se requiere que obre sobre el pasado y que lesione derechos adquiridos bajo el amparo de leyes anteriores, y esta última circunstancia es esencial". "La ley es retroactiva cuando vuelve al pasado, para cambiar, modificar o suprimir los derechos individuales adquiridos". "Al celebrarse un contrato, se crea una situación jurídica concreta, que no puede destruirse por la nueva ley, si no es incurriendo en el vicio de retroactividad. Si una obligación ha nacido bajo el imperio de la ley antigua, subsistirá con los caracteres y las consecuencias que la misma ley le atribuye".

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

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

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

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

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

IV.- Ahora bien, Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "...En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco..." y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey, 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades como Crecimiento Controlado y de acuerdo al plano topográfico elaborado por el Ing. Roció Enedelia Ugalde Arizpe, con cédula profesional número 4861742 de la cual acompaña copia, plano aportado por el propio promovente, cuenta con una pendiente del 53.95%, la clasificación del mismo es del "tipo C", por lo que se aplicaran los lineamientos urbanísticos y obligaciones señalados para esta última, de esta manera y de acuerdo al proyecto de edificación presentado para casa habitación unifamiliar se desglosan de la siguiente manera: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (251.47 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.62 (224.71 metros cuadrados); Área Libre de 0.30 (107.77 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.37 (134.53 metros cuadrados) un CAV (Coeficiente de área verde) de 0.20 (71.92 metros cuadrados) y el proyecto resuelve 0.27 (97.29 metros cuadrados).

Que de acuerdo con el artículo 38 fracción I, punto 1 del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y considerando la pendiente del predio (53.95%), la altura máxima permitida es de 1-un piso u 4.00 metros, cumpliendo el proyecto con la misma, ya que presenta de 3.73 metros, medidos de conformidad con lo señalado por el diverso artículo 39 del referido, es decir a partir del punto más alto del terreno hasta la parte superior y exterior de la losa o techo y no se toman en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea.

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, la norma indica 1-un cajón cada 100 m2, siendo 4-cuatro cajones máximos, y el proyecto presenta 489.02 m2 de construcción, contando con 4-cuatro cajones de estacionamiento, por lo que cumple con la demanda requerida.

V.-El Interesado presenta plano topográfico firmado por el Ing. Roció Enedelia Ugalde Arizpe, con cedula profesional 4861742, el cual señala que la pendiente máxima del predio que nos ocupa es de 53.95% de forma descendiente.

VI.- Que de acuerdo a lo señalado por el artículo 3 fracción IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la construcción que nos ocupa conforme a sus características y las que presenta el inmueble, se clasifica como **TIPO 3b**, por lo cual, en cumplimiento a lo establecido por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado acompaña Memoria de Cálculo Estructural, realizado por Constructora Carrillo y firmado por el Arq. Luis Israel Carrillo Alfaro con cedula profesional No. 8169299; Mecánica de Suelo, realizada por Constructora Carrillo y firmado por el Ing. Jesús Segura Arenas con cedula profesional No. 8351377; Estudio de Riesgo Geológico realizado Constructora Carrillo y firmado por el Ing. Humberto Nicolás Garza Soto con cedula profesional No. 8547489; Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por Constructora Carrillo y firmado por el Ing. Armando Yamniel Sánchez-Gaona con cedula profesional No. 7073560; Así mismo, el solicitante acompaña escrito signado al Arq. Luis Israel Carrillo Alfaro con cedula profesional No. 8169299 en el cual manifiesta su responsabilidad como Director Responsable de Obra, respecto de la construcción de casa habitación unifamiliar a realizar en el inmueble que nos ocupa.

VII.- Revisados que fueran en su oportunidad por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, los diversos estudios, cálculos y documentos anexados por el solicitante, estos se encontraron completos y fundados para avalar el desarrollo del proceso constructivo del proyecto sometido a consideración, siendo éstos los de las materias de Hidrológico-Hidráulico; Geología; Mecánica de Suelo; y, Memoria de Cálculo, quedando bajo responsabilidad del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores la debida implantación y cumplimiento de los mismos conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey. Informando mediante opinión Técnica de fecha 11 de mayo del 2018- dos mil dieciocho y oficio número DPTDU/JPCH 040/2018, en donde se indica que el Riesgo Hidrológico es Nulo y el Geológico Medio.

a) Mediante oficio número DPTDU/JPCH 040/2018 de fecha 11 de mayo del 2018- dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico de acuerdo a los diversos estudios presentados por el interesado, Estudio Hidrológico-Hidráulico, Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio de Riesgo Geológico y Memoria de Cálculo, 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.

VIII.- Que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número No.3635/17-DIEC-SEDUE, de fecha 12-doce de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo PDE-000939-17, emitió lineamientos ecológicos para el permiso de desmonte en el predio ubicado en la calle ALVARO CARRILLO L-004, M-776 del Fraccionamiento LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2, de esta Ciudad, con número de expediente catastral 51-776-004, el cual se determinó entre otras cosas, que deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 08-ocho árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados en el Vivero Municipal.

Por lo anterior, el interesado acompaña copia simple de la nota con número de factura 5309, de fecha 11-once de octubre de 2017-dos mil diecisiete, emitida por VIVEROS EL ESCORIAL, S.A DE C.V., que avala la compra de 08-ocho árboles nativos de 02-dos

pulgadas de diámetro, misma que fue recibida por la Dirección de Ecología en 09-nueve de noviembre del año 2017- dos mil diecisiete.

IX.- Que para dar cumplimiento a lo establecido por los Artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, el interesado presenta póliza número 07003342 de "GRUPO MEXICANO DE SEGUROS, S.A. de C.V.", de fecha de emisión 01-primer de junio del 2018- dos mil dieciocho, con vigencia de 20 de junio del 2018 a 20 de junio del 2019.

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 **ALVARO CARRILLO S/N, FRACCIONAMIENTO LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2; EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. (70) 51-776-004, que cuenta con una superficie de 359.244 metros cuadrados, donde se pretenden construir 489.02 metros cuadrados y una barda perimetral de 46.21 metros lineales, a una altura de 2.00 metro, encontrándose los siguientes.

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, que a la letra dice: "**ARTÍCULO 26.** La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años;..."; por lo que al tratarse la construcción que nos ocupa de 489.02 metros cuadrados, se otorga al solicitante un **plazo de 02-dos años para realizar las mismas**, término que iniciará a partir del día siguiente a la notificación de esta resolución.

D.- Deberá sujetar la ejecución de la construcción, al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, y en los demás Ordenamientos jurídicos aplicables
- b) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- c) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo a la zona donde se ubica el predio en cuestión.
- d) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- e) El Director responsable de la obra, deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L.

- f) El propietario, Director responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L., así como vigilar que el proceso constructivo se pegue irrestrictamente al proyecto con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- g) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
- h) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b, y 4c. Podrá contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base de los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- i) El Director Responsable de obra, deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) El propietario o poseedor del inmueble deberá disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione con la construcción.
- k) 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.
- l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- m) 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.
- n) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

E.- Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado en la Opinión Técnica con oficio DPTDU/ JPCH 040/2018 de fecha 11 de mayo del 2018- dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Jefatura de Pre dictámenes adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde concluye y se le obliga a cumplir con lo siguiente:

...

1. Hidrológico - Hidráulico:

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el Predio se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, lo que conlleva a seguir los lineamientos marcados por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea. Sin embargo, deberá presentar carta responsiva firmada en original del asesor responsable del estudio de aguas superficiales.

2. Geología:

De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio se encuentra en una zona de Riesgo Geológico Medio y Alto, por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.

3. Memoria de Cálculo:

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico y memoria de cálculo, cumple con los requerimientos necesarios para su revisión y seguridad de la edificación. Deberá garantizar una adecuada supervisión de obra, así como una adecuada ejecución de procesos constructivos.

Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se emite una resolución **Factible**, por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras, así como el cumplimiento de la legislación aplicable..."

Q.- En cuanto a los aspectos Ecológicos, deberá respetar lo indicado en el expediente administrativo No. 3635/17-DIEC-SEDUE, de fecha 12-dos de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo PDE-000939-17, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto, documentos, y demás información presentada por el Propietario y Director Responsable de Obra, y que corresponde a lo siguiente:

1. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 8-ocho árboles(es) *nativo(s)* de la(s) siguiente(s) especie(s): **Encino**. Deberá(n) ser de **02-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **01.20m- un metro veinte centímetros** de altura, de **03-tres** metros de altura como mínimo. **Estos serán entregados en el Vivero Municipal.** (Requerimiento que ya dio cumplimiento, tal y como se señala en el segundo párrafo del considerando VIII de esta resolución).
2. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general prevaleciente en la zona económica vigente en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
3. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
4. El material de despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
5. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
6. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad, por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10-diez trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo u la descarga de los residuos.
7. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas, con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
8. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
9. La recolección de la basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
10. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
11. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
12. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo y arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnará a las autoridades federales competentes.

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

CUARTO. - La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia. Lo anterior con fundamento en los artículos 281 y 295 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO. - Por cuestión de orden público, es deber de la autoridad 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.

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.

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 acuerdan y firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO
LHBV/SCS/HFRL/EAM/*lpa

LO QUE NOTIFICO A USTED POR MEDIO DEL PRESENTE, QUE ENTREGUE A UNA PERSONA QUE DIJO LLAMARSE _____
EN SU CARÁCTER DE _____ SIENDO LAS
_____ HORAS DEL DIA _____ DEL MES _____ DEL AÑO 20____.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
No. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____
IDENTIFICACIÓN: _____