



OFICIO No. SEDUE 7002/2017  
EXP. ADM: CH-000260-17

**INSTRUCTIVO**

**AL C. JOSE MANUEL DE LOS SANTOS CASTRO.**  
**DOMICILIO:** DEL PUMA No.2290, COLONIA CUMBRES 2° SECTOR,  
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-000260/2017, dictó el siguiente acuerdo:*

En Monterrey, Nuevo León, a los 01-un día del mes de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. --  
**VISTO**, el expediente administrativo **CH-000260/2017**, formado con motivo de la solicitud presentada el 07-siete de Marzo de 2017-dos mil diecisiete, por la **C. JOSE MANUEL DE LOS SANTOS CASTRO**, en su carácter de **PROPIETARIO** del predio ubicado en la calle **LEONARDO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO RENACIMIENTO, DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No.70) 69-015-006, acompañando copia simple de la Escritura Pública No. 15,332-quince mil trescientos treinta y dos, de fecha 25-veinticinco de Agosto del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública No. 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del 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 959.03 metros cuadrados, donde se pretenden construir 1296.12 metros cuadrados, encontrándose los siguientes-----

**ANTECEDENTES**

1- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó plano de Modificación del Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional, denominado **Renacimiento 1° y 2° Sector**, bajo el número de expediente No. 236/2003, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2003-dos mil tres, en el cual, se encuentra inserto el predio, materia del presente trámite, el cual tiene una superficie de 959.03 metros cuadrados.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias que servirán para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base en el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y;

**CONSIDERANDO:**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por el artículo 115 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

Handwritten initials and marks



Leon; Artículos 3 fracción IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracción I al VI, 13 fracción I, II, VII y IX, 14 fracción I, II, VII y VIII, 15 fracción I al IV, 16, 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, signado por parte del entonces Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Lic. Luis Enrique Vargas García, por el cual informa, lo que a continuación se transcribe: *"...esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, puede seguir resolviendo directamente las solicitudes para cualquier tema urbano con respecto a aquellos predios que actualmente se encuentran autorizados conforme al Plan de Desarrollo Urbano en vigor, en AREAS NO URBANIZABLES POR PRESERVACION ECOLÓGICA, así como con respecto a las licencias de construcción que se estén tramitando y que tengan que ver con pendientes superiores al 45%, esto siempre y cuando los titulares tengan un derecho adquirido con respecto a dichos inmuebles y hasta en tanto no se haya dictado por autoridad jurisdiccional su nulidad..."*, oficio respecto del cual se encuentra anexada copia simple en el presente expediente.

III.- Lo anterior, y atento a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, que señala en el Plano de Zonificación Secundaria, que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en la Delegación HUAJUCO, Distrito PARQUE NACIONAL CUMBRES DE MONTERREY, en una zona calificada como **ANU-ÁREA NO URBANIZABLE POR PRESERVACIÓN ECOLÓGICA**, estipulando que dicha área por ser una superficie de suelo en estado natural, no debe ser urbanizada por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico, toda vez que de las diversas constancias que integran el expediente que nos ocupa, se desprende que el inmueble descrito se encuentra ubicado en la calle **LEONARDO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO RENACIMIENTO, DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **70) 69-015-006**, en una zona que como ya se dijo, es clasificada como Área No Urbanizable por Preservación Ecológica, sin embargo, es pertinente aclarar que el mismo forma parte de un fraccionamiento autorizado, contando de esta manera con un **DERECHO ADQUIRIDO** para uso habitacional unifamiliar, derivado directamente de la aprobación correspondiente a la Modificación del Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional, denominado **RENACIMIENTO 1° Y 2° SECTOR**, bajo el número de expediente No. 236/2003, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2003-dos mil tres, en el cual se encuentra inserto el predio que nos ocupa, el cual cuenta con una superficie de 959.03 metros cuadrados, siendo de esta manera evidente la consolidación del uso habitacional unifamiliar del lote materia de esta resolución, a través de la autorización anteriormente señalada.

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



Tiene aplicación al presente asunto la siguiente tesis Jurisprudencial:

**"RETROACTIVIDAD, TEORIAS DE LA.**

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

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

*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, 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, 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, señala lo siguiente: "... en el caso de la delegación Huajuco, en esta se localiza los subcentros urbanos Estanzuela y los Cristales, ubicados al norte y al sur de la delegación, comunicados por la Carretera Nacional. Para estas zonas se aplicaran las densidades y lineamientos señalados en el Plan Parcial de la Delegación Huajuco.", y al encontrarse el inmueble con una superficie de 959.03 m2, en una zona clasificada como ya se dijo, de Crecimiento Controlado y contar con una pendiente del 56.91%, la clasificación del mismo es del "tipo B", por lo que, al superar la pendiente máxima permitida, 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** (671.32 metros cuadrados) y el proyecto presenta **0.64** (615.28 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.30** (287.71 metros cuadrados) y el proyecto presenta **0.36** (343.75 metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de área verde) de **0.20** (191.80 metros cuadrados) y el proyecto resuelve **0.28** (268.82 metros cuadrados). que de acuerdo con el artículo 38 fracción I, punto 1 del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la pendiente del predio (56.91%). Respecto a la altura igualmente, la máxima permitida es de 1 pisos o 4.00 metros, cumpliendo el proyecto con la misma, ya que presenta de 4.00 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 tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea. Cajones de estacionamiento 1-un cajón cada 100 m2, 4-cuatro cajones máximos y en el proyecto presenta 4-cuatro cajones de estacionamiento por ser 959.03 m2 de construcción.

V.- El interesado acompaña plano topográfico elaborado y firmado por el **Arq. Rodrigo Lozano Cavazos**, con cédula profesional **4630308**, en el cual se manifiesta que la pendiente del predio es de **56.91%** 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 propietario acompaña memoria de cálculo estructural, realizada por el Ing. Juan Antonio Rodríguez Espronceda con cedula profesional No. 7368246, 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 Mecánica de suelo, realizado por E.M.S.A.S.A. y firmado por el Ing. Adrián Guadalupe Minor Franco, con cedula profesional No. 4399005; Estudio de Riesgo Geológico realizado por la Ing. Claudia María Tovar de la Vega, con cedula profesional No. 1293014; Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por Consultoría AQUA y firmado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza con cedula profesional No. 1942570; y por escrito el Arq. Rodrigo Lozano Cavazos con cedula profesional No. 4630308, se manifiesta como Director Responsable de la obra respecto al citado inmueble.



**VII.-** De lo anterior y de acuerdo a lo señalado por el artículo 97 fracción VII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Jefatura de Pre-dictámenes de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió el siguiente dictamen, conforme a los diversos estudios, cálculos y documentos anexados por el solicitante

a) Mediante oficio número DPTDU/JPCH 088/2017 de fecha 23 de junio de 2017-dos mil dieciséis, realizó la revisión técnica y emitió Dictamen Hidrológico-Hidráulico, Geología y Memoria de Cálculo, 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.

**VIII.-** Que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número No.4182/16-DIEC-SEDUE, de fecha 27 de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo PDE-001139-16, emitió lineamientos ecológicos para el permiso de desmonte en el predio ubicado en la calle LEONARDO S/N L-006, M-015 del Fraccionamiento RENACIMIENTO, de esta Ciudad, en el cual se determinó entre otras cosas, que deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 33-treinta y tres 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 nota de remisión, referencia número No. FCR 11080, de fecha 08-ocho de Noviembre de 2016-dos dieciséis, emitida por el Vivero denominado COINHOMEX S.A. DE C.V., que avala la compra de 33- treinta y tres árboles nativos de 02-dos pulgadas de diámetro, misma que fue recibida por la Dirección de Ecología en fecha 09-nueve de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.

**IX.-** El interesado acompaña escrito de fecha 10 de Julio de 2017, en el cual manifiesta su responsabilidad de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo.

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

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones anteriormente expuestas se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el inmueble ubicado en la calle **LEONARDO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO RENACIMIENTO** e identificado con el expediente catastral No.70) 69-015-006, que cuenta con una superficie total de 959.03 metros cuadrados y 1,296.12 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 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integral de esta resolución

Handwritten initials and numbers: A, 8.2, 19



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: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años;..."; por lo que al tratarse la construcción que nos ocupa de 1,296.12 metros cuadrados, se otorga al solicitante un **plazo de 03-tre 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 en el Municipio de Monterrey, N. L., así como vigilar que el proceso constructivo se pegue irrestrictamente al proyecto con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- g) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
- h) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b, y 4c. Podrá contratar directamente o a través del Director Responsable



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLÓGICO  
1546-2018

2

8. x 14

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 IV 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) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) 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.
- l) 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 con oficio DPTDU/JPCH 088/2017 de fecha 23 de junio de 2017-dos mil dieciséis, 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 y estudios aportados por el interesado, donde 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 las recomendaciones del estudio de aguas superficiales y los lineamientos marcados por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea.

2. Geología:

De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio se encuentra en una zona de Riesgo Geológico Nulo. Sin embargo, colinda con zonas de Riesgo Geológico Alto. Deberá presentar carta responsiva de No Existir Riesgo Geológico incluyendo Procedimiento de Trabajos de Excavación y deberá estar firmado por asesor en materia geológica. Deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería con el fin de garantizar la seguridad de la estructura de casa – habitación y su entorno.

3. Memoria de Calculo:

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico y memoria de cálculo, cumple con los requerimientos necesarios. Sin embargo, deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.

F.- En cuanto a los aspectos Ecológicos, deberá respetar lo indicado en el expediente administrativo PDE-001139-16, emitido mediante oficio número 4182/16-DIEC-SEDUE, de fecha 27-veintisiete de octubre de 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto, documentos, y demás información presentada por el Propietario y Director Responsable de Obra, y que corresponde a lo siguiente:

1. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de 12 guajillos y 06-seis gavias, la cantidad de 33-treinta y tres árbol(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.**
2. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general prevaeciente en la zona económica vigente en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
3. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
4. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
5. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
6. 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.
7. 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.
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



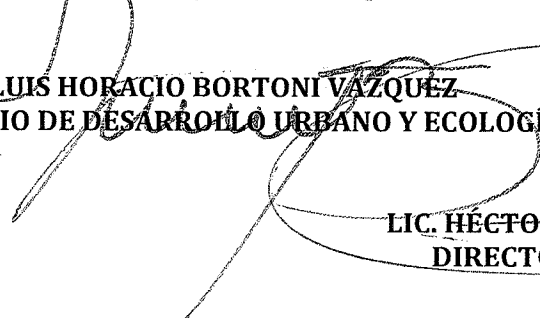


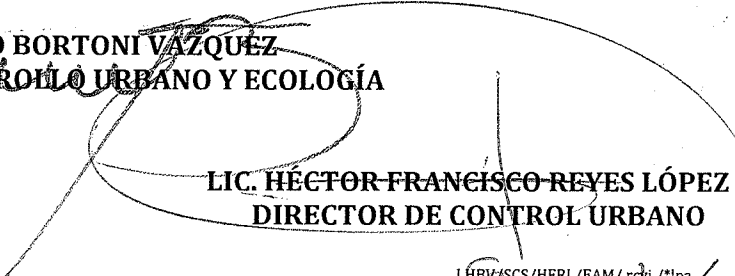
originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia. Lo anterior con fundamento en los artículos 281 y 295 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

LHBV/SCS/HFRL/EAM/rch/mipa

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_



