



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



OFICIO No.:SEDUE 4102//2017  
EXP. ADM: CH-000004/2017  
ASUNTO: ACUERDO

## ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete.

**VISTO**, el expediente administrativo **CH-000004/2017**, formado con motivo de la solicitud presentada el 04-cuatro de Enero de 2017-dos mil diecisiete, por los **C.C. MARIA GUADALUPE GRAJALES FLORES Y JUAN ÁNGEL ALANÍS CORONADO**, en su carácter de **PROPIETARIOS** del predio ubicado en la calle **DONATELLO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO RENACIMIENTO, TERCER SECTOR, DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No.70)69-032-002, acompañando copia simple de la Escritura Pública No. 10,969-diez mil novecientos sesenta y nueve, de fecha 13-trece de Abril del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública No. 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en este Municipio; 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 619.20 metros cuadrados, donde se pretenden construir 627.53 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 Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Renacimiento 3er. y 4to. Sector**, bajo el número de expediente No. V-196/2009, de fecha 23-veintitres de Octubre de 2009-dos mil nueve. Y en el cual se encuentra inserto el predio en cuestión, con una superficie de 619.20 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 los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII, XXV, incluyendo último y penúltimos párrafos, 11, 226 fracción 1, 227 fracción 1, 228 fracciones I a XIV, 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290 y 361 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracción I al VI, 13 fracción I, II, VII y IX, 14 fracción I, II, VII y VIII, 15 fracción I al IV, 16,



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



OFICIO No.: SEDUE 4102//2017  
EXP. ADM: CH-000004/2017  
ASUNTO: ACUERDO

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, TEORÍAS 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 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, TEORÍAS 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



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



OFICIO No.: SEDUE 4102//2017  
EXP. ADM: CH-000004/2017  
ASUNTO: ACUERDO

VI.- Mediante oficio número DPTDU/JPCH **011**/2017 de fecha 27-veintisiete de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los estudios presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

VII.- Que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 2644/16-DIEC-SEDUE, de fecha 09 de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo PDE-000763-16, emitió lineamientos ecológicos para el permiso de desmonte en el predio ubicado en la calle Donatello S/N L-002, M-032 del Fraccionamiento Renacimiento, Tercer Sector de esta Ciudad, el cual se determinó entre otras cosas, que deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 20-veinte árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberá ser de 02-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 factura referencia número A 10328, de fecha 08-ocho de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, emitida por el Vivero denominado VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R.L., que avala la compra de 20-veinte árboles nativos de 02-dos pulgadas de diámetro, misma que fue recibida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 09-nueve de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete.

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 **DONATELLO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO RENACIMIENTO, TERCER SECTOR** e identificado con el expediente catastral No.70) **69-032-002**, que cuenta con una superficie total de superficie de 619.20 metros cuadrados y donde se autoriza una construcción nueva de 627.53 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 1 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integral de esta resolución.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



OFICIO No.: SEDUE 4102//2017  
EXP. ADM: CH-000004/2017  
ASUNTO: ACUERDO

- 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 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.- En cuanto oficio número DPTDU/JPCH 011/2017 de fecha 27- veintisiete de Enero del 2017 emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Jefatura de Pre dictámenes adscrita a esta Secretaría, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y Director Responsable de la Obra; siendo lo siguiente:

1. Hidrológico - Hidráulico:

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el Predio se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico de Encharcamiento Nulo, sin embargo, al norte del predio en estudio se encuentra un escurrimiento lo que conlleva a seguir las



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



OFICIO No.: SEDUE 4102//2017  
EXP. ADM: CH-000004/2017  
ASUNTO: ACUERDO

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.